



## 5- Orientations d'aménagement et de Programmation

### 5.b Cahiers communaux des OAP 1/3

👉 **Communes de Andrest à Lamayou**



#### Cachet et visa :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le PLUi Adour Madiran en date du : **21 novembre 2021**. Modification n°1 du PLUi Adour Madiran : **09 octobre 2025**.



CITADIA





## 5- Orientations d'aménagement et de Programmation

### 5.b Cahiers communaux des OAP 2/3

👉 **Communes de Laméac à Pujo**



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le PLUi Adour Madiran (AM) en date du : **21 novembre 2021** - Modification n°1 du PLUi AM : **09 octobre 2025**  
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi AM (Montaner) : **12 mars 2026***







Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

PLUi

Adour

Madiran

## 5- Orientations d'aménagement et de Programmation

### 5.b Cahiers communaux des OAP 3/3

👉 **Communes de Rabastens-de-Bigorre à Villenave-Près-Marsac**



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le PLUi*

*Adour Madiran en date du : 21 novembre 2021.*

*Modification n°1 du PLUi Adour Madiran : 09 octobre 2025*





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE ANDREST



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







OAP AND1

Andrest



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de stationnement public



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques



Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)



Espace public mixte

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /

Réalisation : Citadia Conseil



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s’agit de conforter des espaces d’habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2024 (moyen terme).                                                                   |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Cependant la mise en place d'un phasage est envisageable. |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                              |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé                                                                                                                                   |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 10 et 15 logements                                                                                                                                                     |
| Densité brute                            | Environ 12 logements par hectare                                                                                                                                             |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

|                                                                                       | Habitat individuel groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b> | <p>Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</p> <p>Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.</p>                                                                                                                                | <p>Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres.</p> <p>Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.</p>                                                                             |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b> | <p>Les constructions seront édifiées sur une limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle.</p> | <p>Les constructions seront édifiées sur une limite séparative ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. En cas de retrait, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> |



# Commune de Andrest OAP N° AND1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Andrest OAP N° AND1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite, rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br><br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées. |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

# Commune de Andrest OAP N° AND1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créée pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération ou au sein d'espaces partagés.
- Le stationnement sur l'espace public sera réalisé en limitant l'imperméabilisation des sols.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP AND2

Andrest



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de retournement



Aire de stationnement public



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques



Hébergement



Habitat individuel groupé



Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil

# Commune de Andrest OAP N° AND2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante d'hébergement et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU intercommunal (court terme).                                                        |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'opération de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Cependant, plusieurs phases pourront être définies si l'opération le nécessite. |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                 |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et accolé                                                                                                                                                      |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 16 et 20 logements                                                                                                                                                                        |
| Densité brute                            | Environ 19 logements par hectare                                                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                   |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Le projet accueillera des logements destinés aux séniors. Afin d'apporter davantage de mixité générationnelle, le projet pourra inclure des constructions de logements classiques.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Hébergement ou habitat individuel groupé

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées au moins sur une limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Andrest OAP N°2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Andrest OAP N° AND2

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite, rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br><br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les verandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées. |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

# Commune de Andrest OAP N° AND2

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

# Commune de Andrest OAP N°AND2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est prévu, à minima, 0,5 place par logement créée pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.
- Le stationnement sur l'espace public sera réalisé en limitant l'imperméabilisation des sols.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

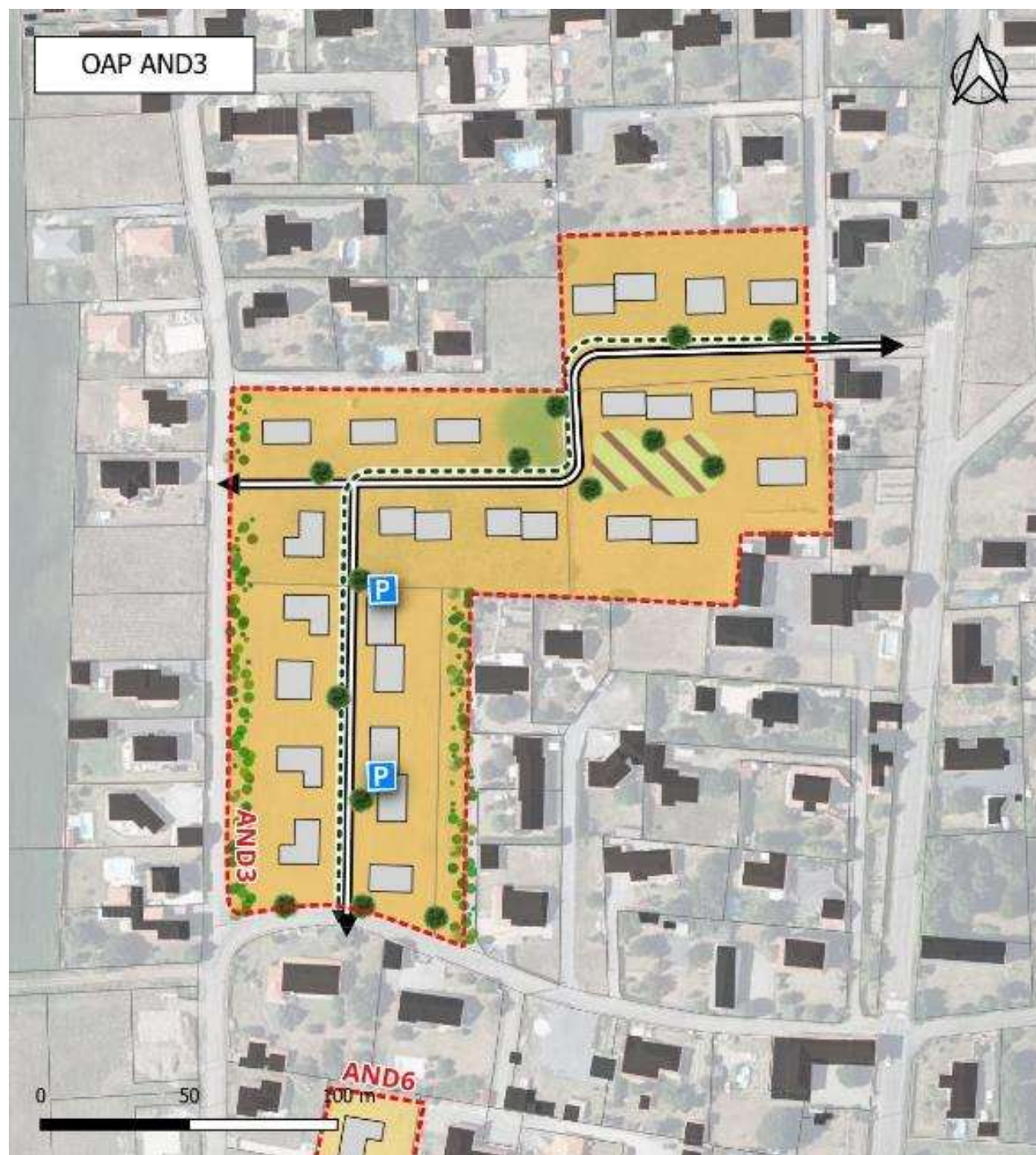
### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





## Andrest



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de stationnement public



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)



Espace public à dominante végétale



Espace public mixte



Espace à végétaliser

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

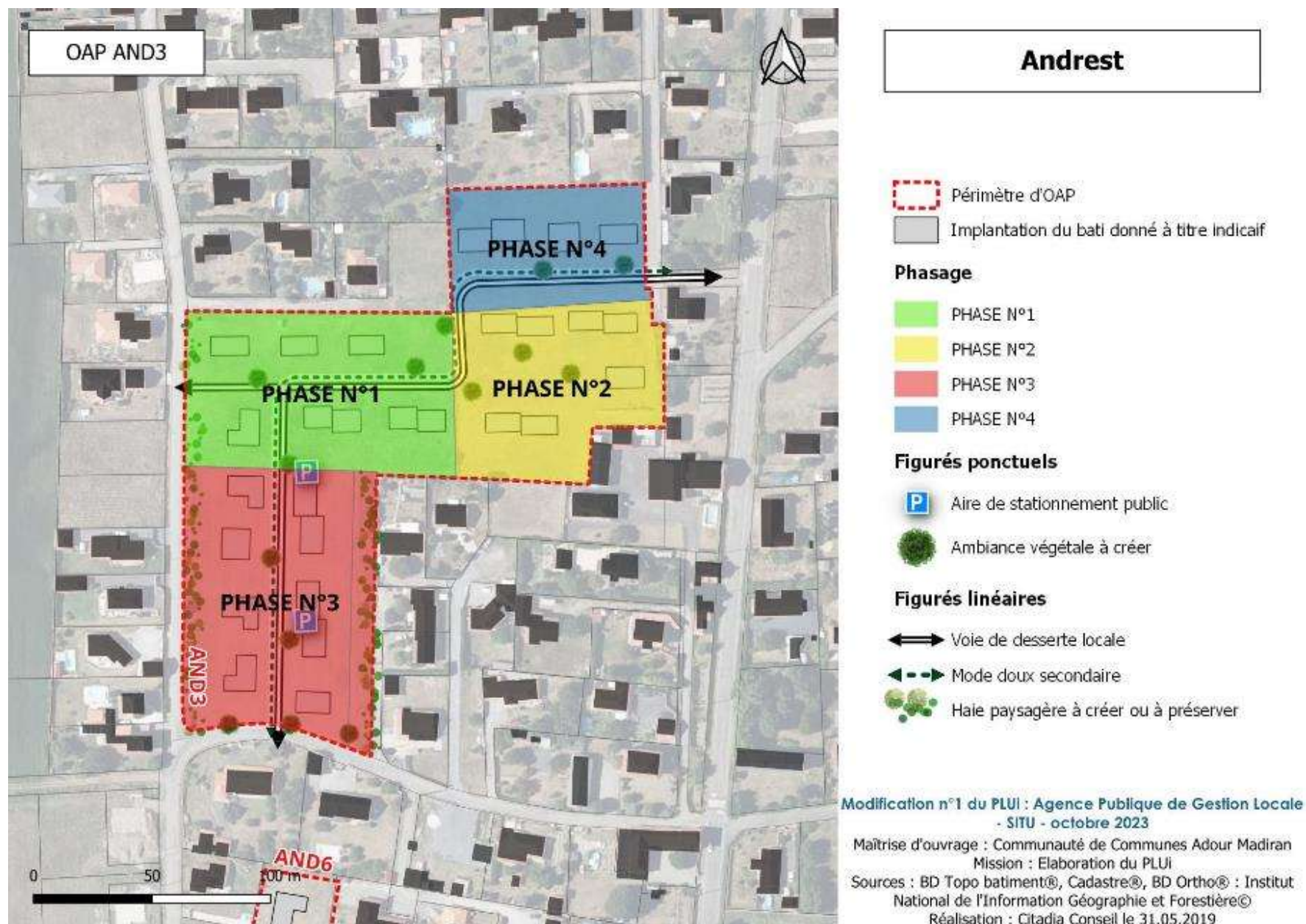
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Andrest OAP N°AND3

## PHASAGE DE L'OPÉRATION



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU intercommunal.<br><br>Les phases 1, 3 et 4 peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment des unes des autres.<br><br>La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation d'au moins 70 % des logements projetés et de l'entièreté des équipements communs prévus de la phase 1 ou 4. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la phase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nbre de lgts attendus                    | Entre 27 et 32 logements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Densité brute                            | Environ 12 logements par hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

# Commune de Andrest OAP N°AND3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

#### Habitat individuel groupé

Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les constructions seront édifiées sur une limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

#### Habitat individuel pavillonnaire

Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Andrest OAP N°AND3

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Andrest OAP N°AND3

| Façades                       | Forme                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Andrest OAP N°AND3

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)
- à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créée pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération ou au sein d'espaces partagés.
- Le stationnement sur l'espace public sera réalisé en limitant l'imperméabilisation des sols.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





OAP AND4

Andrest

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Aire de stationnement public
-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Mode doux secondaire
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

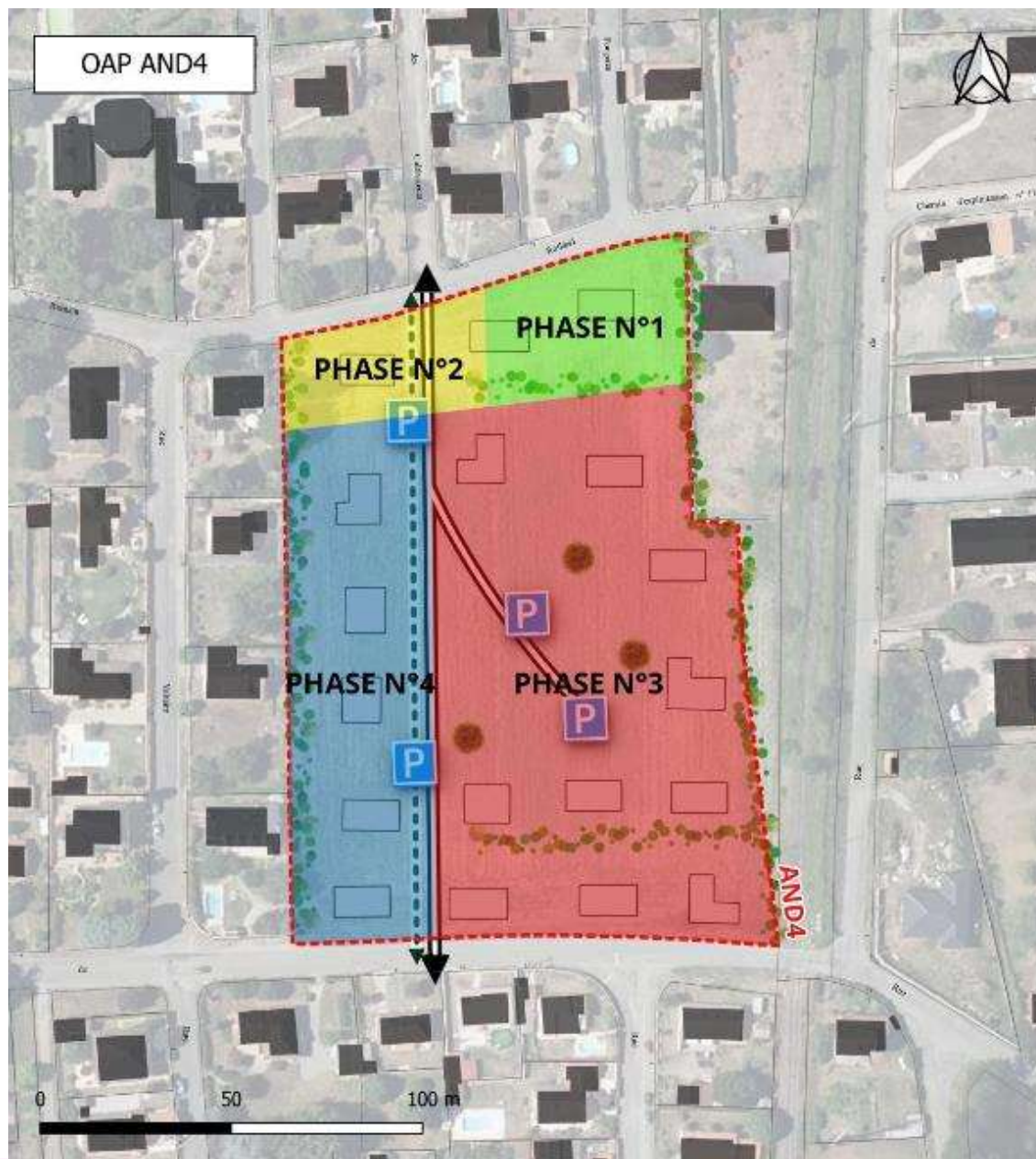
-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Andrest OAP N°AND4

## PHASAGE DE L'OPÉRATION



**Andrest**

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2
- PHASE N°3
- PHASE N°4

### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver

**Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale**  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLU intercommunal (court terme).<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ou de la phase.                                                                                       |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                         |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | Entre 16 et 20 logements                                                                                                                                                                                                |
| Densité brute                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                                                                                        |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Andrest OAP N°AND4

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Toitures terrasses               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Andrest OAP N°AND4

| Façades                       | Forme                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créée pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération ou au sein d'espaces partagés.
- Le stationnement sur l'espace public sera réalisé en limitant l'imperméabilisation des sols.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP AND5

Andrest



Périmètre d'OAP

### Figurés ponctuels



Aire de retournement

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques



Autres activités des secteurs secondaires ou

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                              | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                   | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement,</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li><li>• Cinéma</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le logement est autorisé si celui-ci est utile pour le gardiennage et la sécurité de la zone. Sa surface de plancher sera limitée à 60m², et le logement devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité ;</li><li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/ Echancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLU intercommunal (court terme). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                               |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 15 m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 70% du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Constructions

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou  $H/2$  par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 5m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- La réalisation d'une charte paysagère est préconisée.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

### FACADES

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

### TOITURES

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

- sur limite séparative :

Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Des dépassements de hauteurs sont autorisés , si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les espaces de stationnement couverts devront être équipés de panneaux photovoltaïques.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



Andrest

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace à végétaliser

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Andrest OAP N°AND6

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation, à partir de l'approbation du PLU intercommunal (court terme). |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                |
| Forme urbaine attendue                          | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                               |
| Nbre de lgts attendus                           | entre 7 et 9 logements                                                                                                         |
| Densité brute                                   | Environ 10 logements par hectare                                                                                               |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ou locatif privé                                                                                                  |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Andrest OAP N°AND6

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plate et avoir un aspect de type ardoise</li> <li>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.</li> </ul> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# Commune de Andrest OAP N°AND6

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créée pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération ou au sein d'espaces partagés.
- Le stationnement sur l'espace public sera réalisé en limitant l'imperméabilisation des sols.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP AND7



Andrest



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de stationnement public

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace public mixte



Espace à végétaliser

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

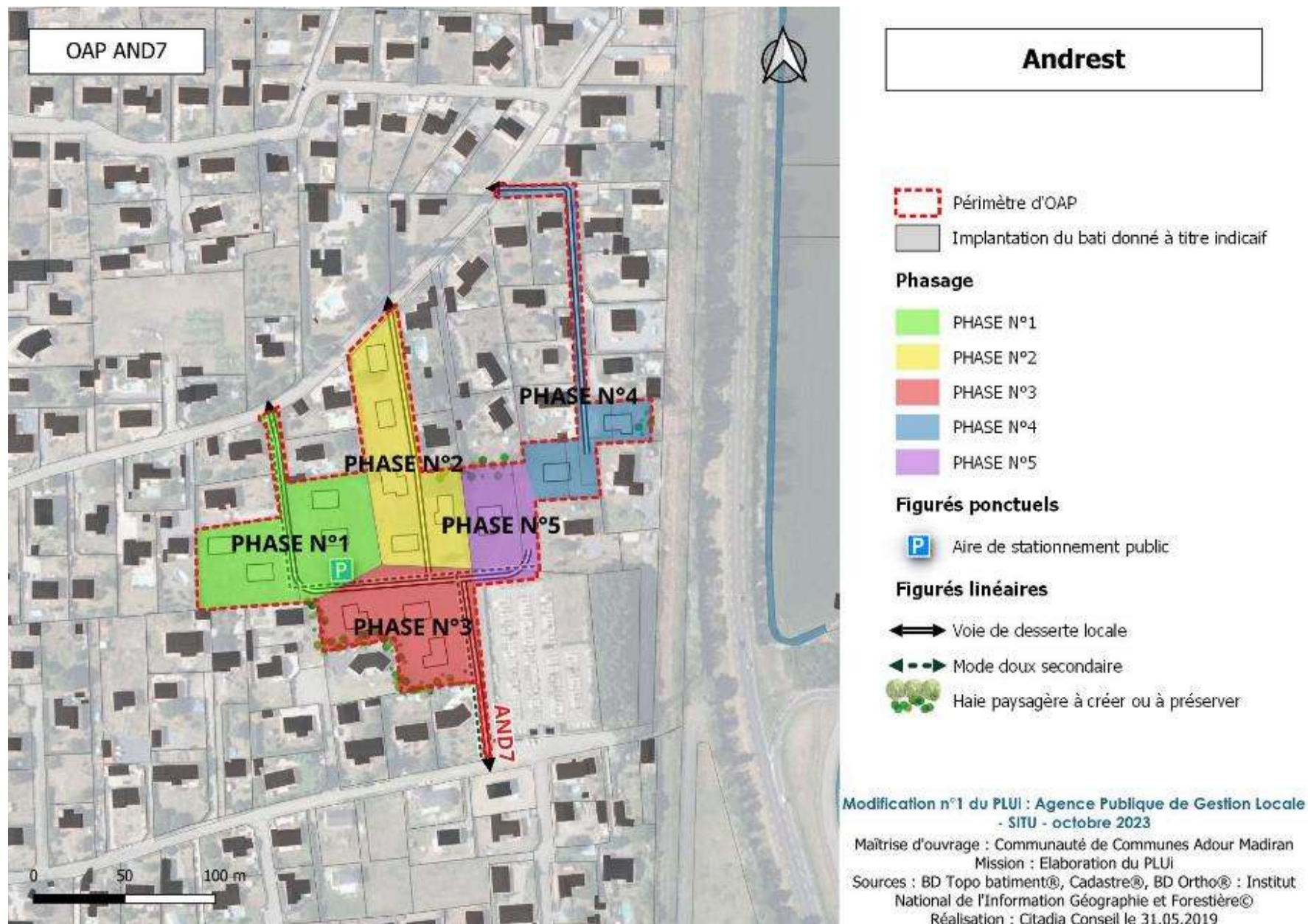
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



# Commune de Andrest OAP N°AND7

## PHASAGE DE L'OPÉRATION



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLU intercommunal (court terme).</p> <p>Les phases 1, 2, 3 et 4 peuvent être ouvertes indépendamment les unes des autres.</p> <p>La phase 5 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation d'au moins 70 % des logements projetés et de l'entièreté des équipements communs prévus de la phase 3 ou 4.</p> |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | <p>L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la phase 1, 2 et 3.</p> <p>L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux pour la phase 4 et 5.</p>                                                                                                                                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 12 et 15 logements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Densité brute                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Andrest OAP N°AND7

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Andrest OAP N°AND7

| Façades                       | Forme                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créée pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération ou au sein d'espaces partagés.
- Le stationnement sur l'espace public sera réalisé en limitant l'imperméabilisation des sols.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

Les travaux envisagés sur la zone, devront prendre en compte la présence d'ouvrages électriques HTB sur le secteur.



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA

even  
Conseil



## Artagnan



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de retournement



Aire de stationnement public



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)



Espace public mixte

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune d'Artagnan OAP n°ART1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Artisanat et commerce de détail</li><li>• Commerce de gros</li><li>• Exploitations agricoles et forestières</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                        |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.             |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)                                                                             |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 7 et 9 logements                                                                                                         |
| Densité brute                            | Environ 10 logts/ha                                                                                                            |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                  |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune d'Artagnan OAP n°ART1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune d'Artagnan OAP n°ART1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune d'Artagnan OAP n°ART1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune d'Artagnan OAP n°ART1

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades.

Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune d'Artagnan OAP n°ART1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

# Commune d'Artagnan OAP n°ART1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Une aire de stationnement publique pourra être aménagée.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.



# Commune d'Artagnan OAP n°ART1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

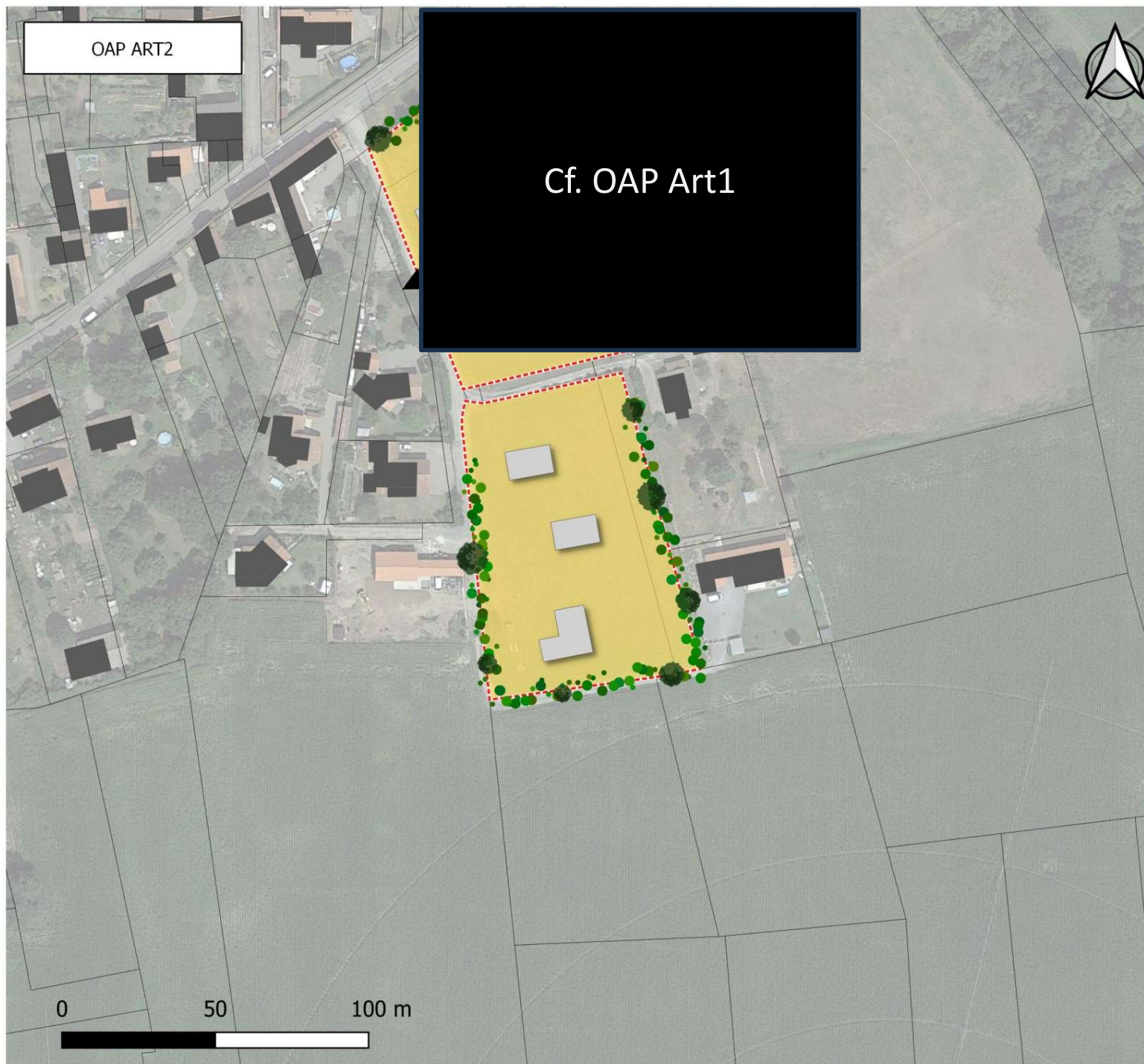
La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP ART2

Cf. OAP Art1

Artagnan

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune d'Artagnan OAP n°ART2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Artisanat et commerce de détail</li><li>• Commerce de gros</li><li>• Exploitations agricoles et forestières</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme, <b>à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.</b> |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.                        |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                           |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                          |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                                                    |
| Densité brute                            | Environ 7 logts/ha                                                                                                                        |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                             |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

# Commune d'Artagnan OAP n°ART2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune d'Artagnan OAP n°ART2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune d'Artagnan OAP n°ART2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune d'Artagnan OAP n°ART2

Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Commune d'Artagnan OAP n°ART2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

# Commune d'Artagnan OAP n°ART2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRI, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Une aire de stationnement publique pourra être aménagée.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune d'Artagnan OAP n°ART2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE AURIEBAT

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP AUR1

Auriébat



- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

# Commune de Auriébat OAP n°AUR1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Artisanat et commerce de détail</li><li>• Commerce de gros</li><li>• Exploitations agricoles et forestières</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 3 et 6 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 7 logts/ha                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession sociale et/ou locatif privé                                                                                                             |

### C. MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale est non règlementée, les logements seront en accession à la propriété ou en locatif privé.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 8m à l'égout du toit.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente, à la topographie du terrain.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Auriébat OAP n°AUR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

L'implantation sera :

- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas-là, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Auriébat OAP n°AUR1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Auriébat OAP n°AUR1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Auriébat OAP n°AUR1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

# Commune de Auriébat OAP n°AUR1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE BAZILLAC



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





## BAZILLAC

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bati donne a titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Aire de retournement
-  Ambiance végétale à créer
-  Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace à végétaliser

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - août 2025

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

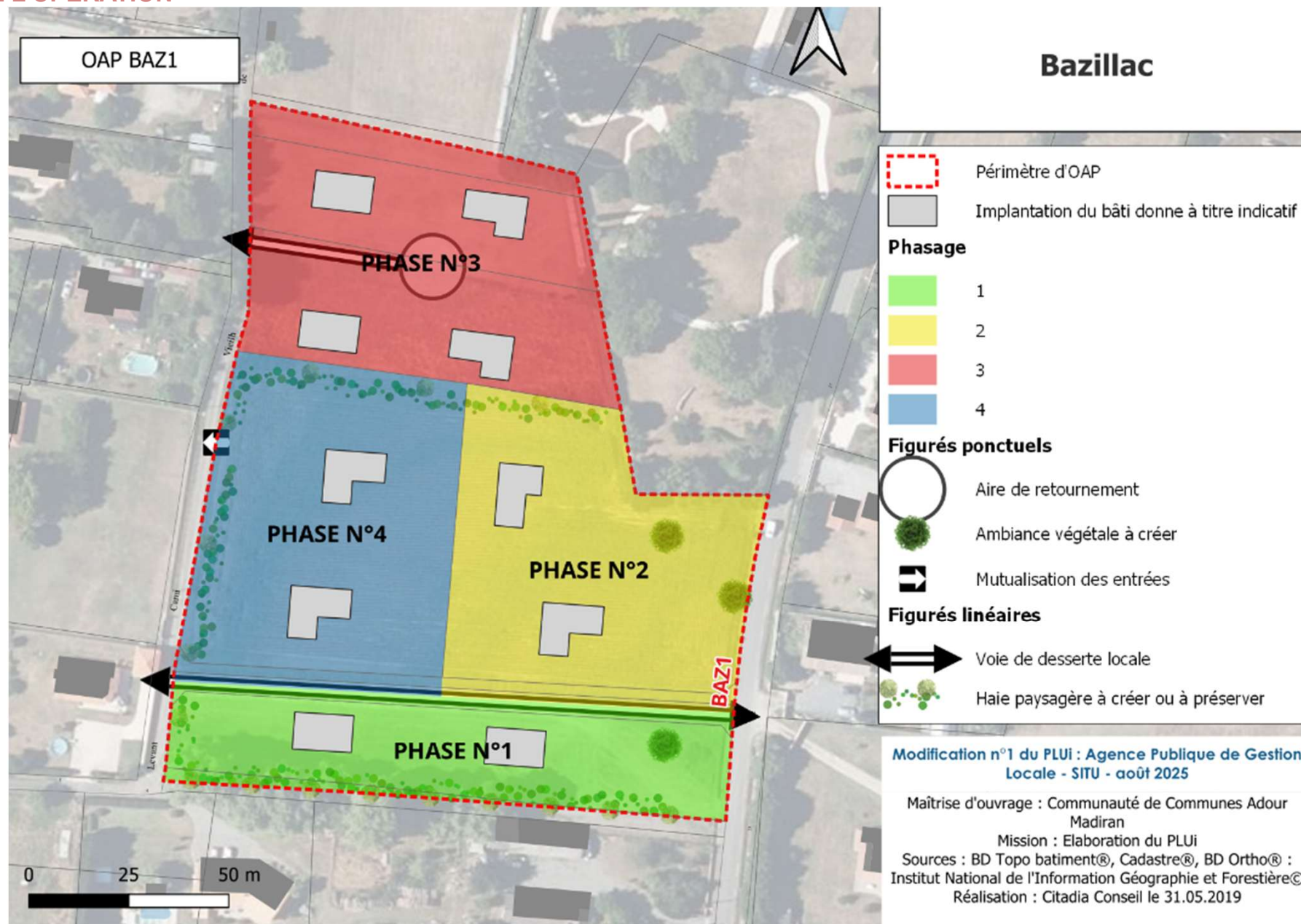
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Bazillac OAP n°BAZ1

## PHASAGE DE L'OPERATION



# Commune de Bazillac OAP n°BAZ1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal.<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment les unes des autres. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou de la phase.                                                                                                              |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Forme urbaine                            | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                               |
| Nbre de lgts                             | entre 8 et 12 logements                                                                                                                                                                                                                        |
| Densité brute                            | Environ 6 logts/ha                                                                                                                                                                                                                             |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                                                  |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.



# Commune de Bazillac OAP n°BAZ1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation sera :

- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer.

Les références extérieures à la région sont prosrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Une voie à double sens desservira l'ensemble de l'opération.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

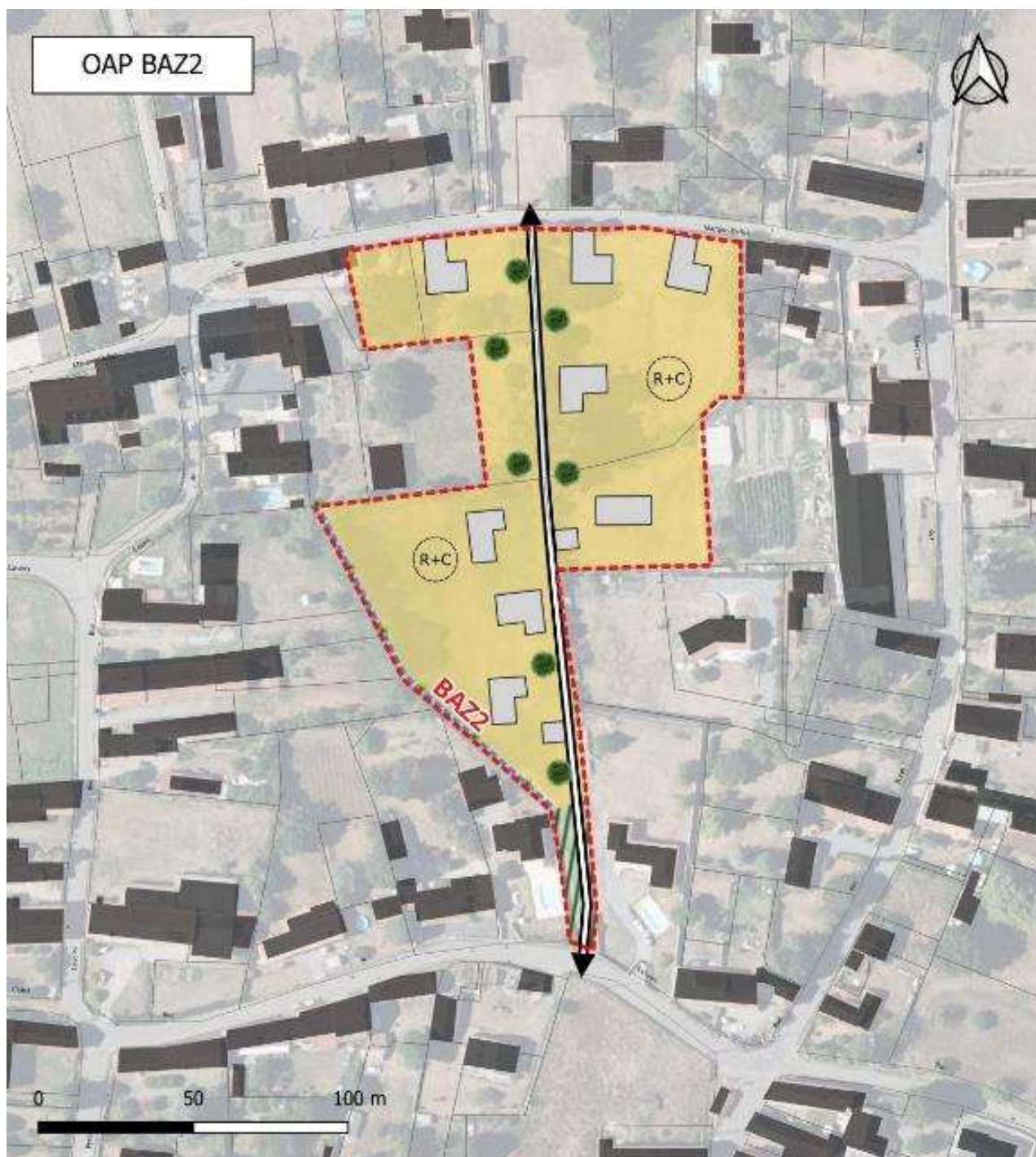
Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



## Bazillac



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Hauteur du bâti



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace à végétaliser

**Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale**  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

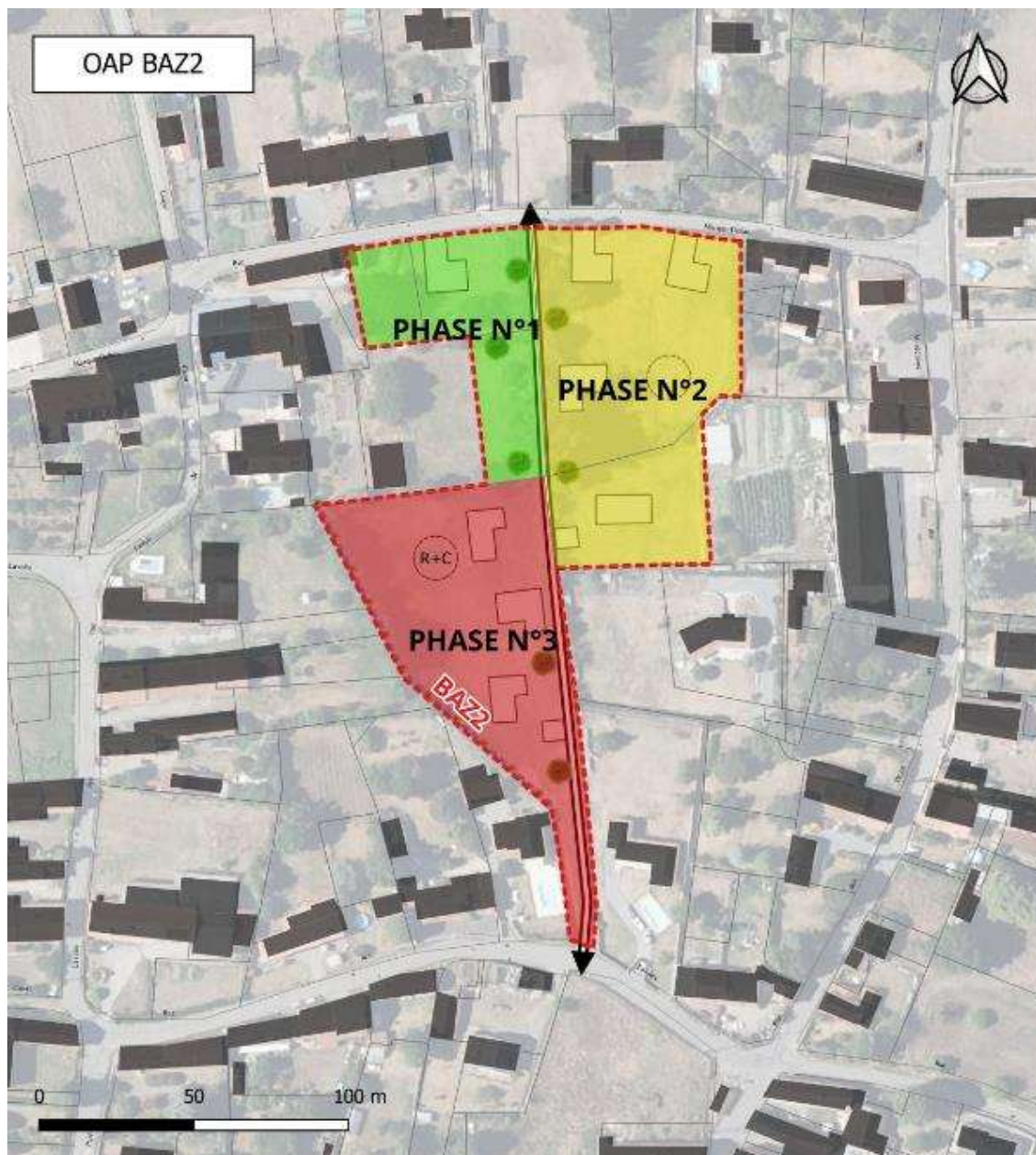
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Bazillac OAP n°BAZ2

## PHASAGE DE L'OPERATION



### Bazillac

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2
- PHASE N°3

#### Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière®  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                   | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li> <li>Le commerce de gros</li> <li>Cinéma</li> <li>Industrie</li> <li>Exploitation agricole et forestière</li> <li>Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>Les entrepôts</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li> </ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal.<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment les unes des autres. |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble par phase.                                                                                                                                                      |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Forme urbaine                                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                               |
| Nbre de lgts                                    | entre 6 et 10 logements                                                                                                                                                                                                                        |
| Densité brute                                   | Environ 7 lgts/ha                                                                                                                                                                                                                              |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                                                  |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.



# Commune de Bazillac OAP n°BAZ2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation sera :

- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ2

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer.

Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

# Commune de Bazillac OAP n°BAZ2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Une voie à double sens desservira l'ensemble de l'opération.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Une aire de stationnement pourra être aménagée au sein de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



## OAP COMMUNE DE BENTAYOU-SÉRÉE



### Procédures :

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP BS1

Bentayou-Sérée

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
  -  Element végétal à préserver
  -  Ambiance végétale à créer
- Figurés linéaires**
  -  Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figurés surfaciques**
  -  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Bentayou-Sérée OAP N°BS1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s’agit de conforter des espaces d’habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2024 (moyen terme). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux                                    |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 6 logts/ha                                                                                         |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Bentayou-Sérée OAP N°BS1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente en direction du sud.



# Commune de Bentayou-Sérée OAP N°BS1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Bentayou-Sérée OAP N°BS1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Bentayou-Sérée OAP N°BS1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastres à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Commune de Bentayou-Sérée OAP N°BS1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Bentayou-Sérée OAP N°BS1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



# Commune de Bentayou-Sérée OAP N°BS1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nouvelles pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE BOUILH-DEVANT



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP BD1

Bouilh-Devant



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés linéaires



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil

# Commune de Bouilh-Devant OAP n°BD1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou Locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Bouilh-Devant OAP n°BD1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Soit une des façades de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

- Soit une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Dans ce cas, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie pour marquer le front bâti.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Bouilh-Devant OAP n°BD1

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Toitures terrasses               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Bouilh-Devant OAP n°BD1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>              |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                              |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>•Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>•Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE CAIXON



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP CAI1

Caixen

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 4 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 7 logts/ha                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Pour les parcelles limitrophes de la Rue des Vignes :  
Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. En cas de retrait de la construction principale, une construction annexe ou un garage devra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

- Pour les autres parcelles :  
Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Caixon OAP N°CAI1

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Caixon OAP N°CAI1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>              |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                              |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>•Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>•Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRI, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP CAI2

Caixon

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 4 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 6 logts/ha                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif                                                                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementée

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Pour les parcelles limitrophes de la Rue des Vignes :  
Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. En cas de retrait de la construction principale, une construction annexe ou un garage devra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

- Pour les autres parcelles :  
Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Caixon OAP N°CAI2

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Caixon OAP N°CAI2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>              |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>•Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>•Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE CAMALES



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP CAM1



**Camalès**



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de retournement



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

**Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023**

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m

# Commune de Camalès OAP N°CAM1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.                                |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 5 à 6 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 10 logts/ha                                                                                                                               |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Camalès OAP N°CAM1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Camalès OAP N°CAM1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Pour les parcelles concernées par un « front bâti structurant » au document graphique :

Au moins une façade de la construction principale ou de l'extension sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Si une contrainte paysagère l'en empêche, seule une construction annexe ou un garage sera implantée à l'alignement de l'emprise publique ou l'emprise de la voie.

Pour les autres parcelles :

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Camalès OAP N°CAM1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Commune de Camalès OAP N°CAM1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

# Commune de Camalès OAP N°CAM1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

# Commune de Camalès OAP N°CAM1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





OAP CAM2

Camalès

Périmètre d'OAP

Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

Voie à sens unique

Mode doux secondaire

Front bâti structurant

Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Espace public mixte

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Camalès OAP N°CAM2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.                                |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)                                                                                                |
| Nbre de lgts attendus                    | 8 à 10 logements                                                                                                                                  |
| Densité brute                            | Environ 11 logts/ha                                                                                                                               |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

# Commune de Camalès OAP N°CAM2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Pour les parcelles concernées par un « front bâti structurant » au document graphique :

Au moins une façade de la construction principale ou de l'extension sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Si une contrainte paysagère l'en empêche, seule une construction annexe ou un garage sera implantée à l'alignement de l'emprise publique ou l'emprise de la voie.

Pour les autres parcelles :

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Camalès OAP N°CAM2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.



# Commune de Camalès OAP N°CAM2

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Commune de Camalès OAP N°CAM2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie qui desservira l'opération sera à sens unique. Un cheminement pour modes doux sera aménagé en direction du stade.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE CASTEIDE-DOAT



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

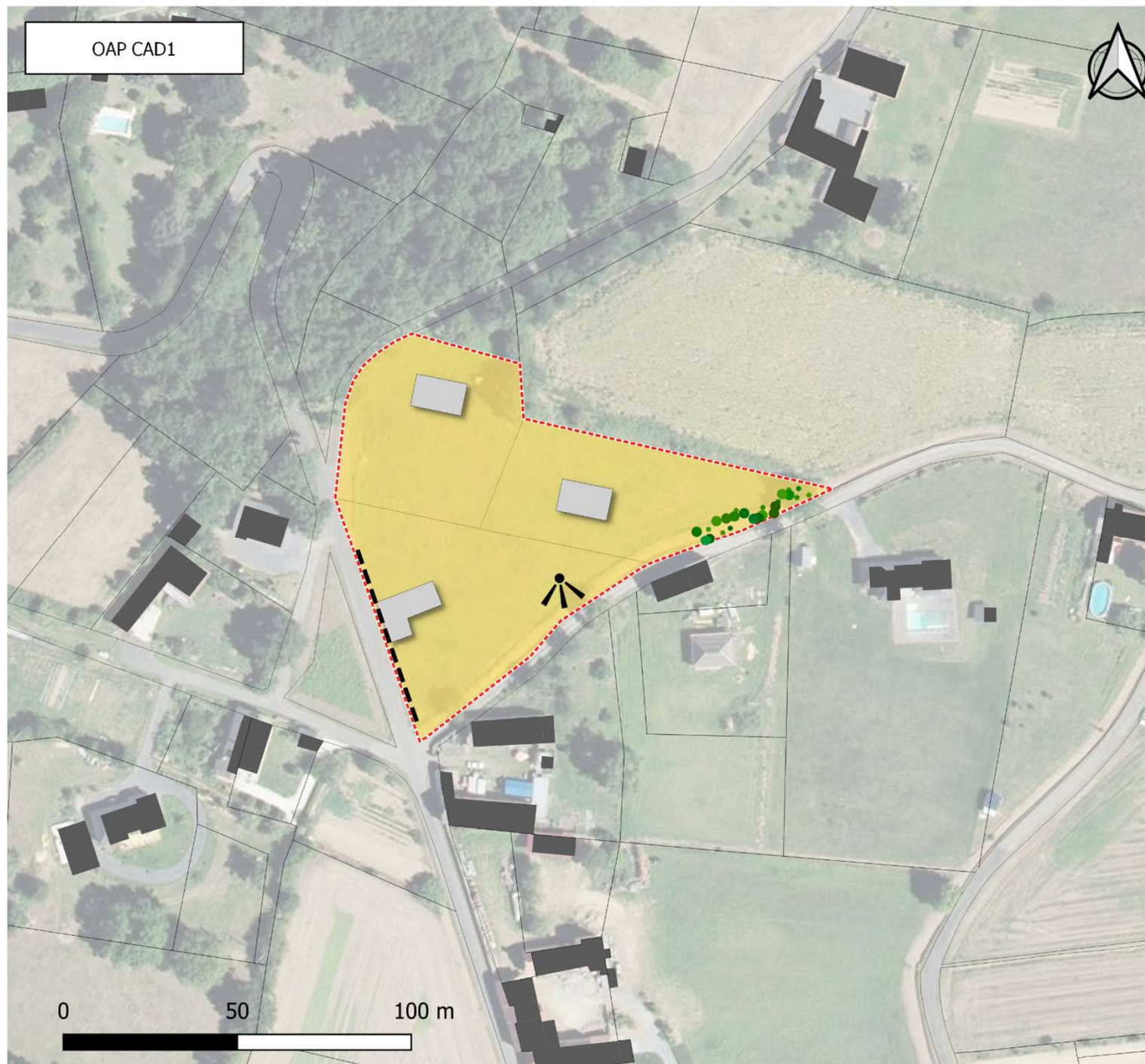
Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







OAP CAD1

Castéide-Doat

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Perspective paysagère à valoriser

#### Figurés linéaires

-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Élaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | 3 à 4 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 6 logts/ha                                                                                                                         |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

#### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

#### Habitat individuel pavillonnaire

Pour les parcelles concernées par un « front bâti structurant » au document graphique :

Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Pour les autres parcelles :

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD1

Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD1

| Façades                       | Forme                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP CAD2



Castéide-Doat

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 4 à 5 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logts/ha                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier;

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD2

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD2

| Façades                       | Forme                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Casteide-Doat OAP N°CAD2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



## OAP COMMUNE DE CASTELNAU-RIVIERE-BASSE

### Procédures :

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP CRB1

Castelnau-Rivière-Basse



- Périimètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

- Habitat individuel groupé
- Secteur de mixité sociale
- Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.                                |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel groupé                                                                                                                         |
| Nbre de lgts attendus                    | 8 à 12 logements                                                                                                                                  |
| Densité brute                            | Environ 15 logts/ha                                                                                                                               |
| Statut d'occupation                      | Accession sociale et/ou locatif social                                                                                                            |

### C. MIXITÉ SOCIALE

100 % des logements à créer seront réalisés en accession sociale ou en locatif social

# Commune de Castelnau-Rivière-Basse OAP n°CRB1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de l'opération au talus.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel groupé

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées sur une limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Castelnau-Rivière-Basse OAP n°CRB1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

# Commune de Castelnau-Rivière-Basse OAP n°CRB1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP CRB2

Castelnau-Rivière-Basse

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Aire de retournement
-  Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Mode doux secondaire
-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace public à dominante végétale

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 8 logts/ha                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation sera :

- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Castelnau-Rivière-Basse OAP n°CRB2

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie à double sens sera aménagée avec un trottoir sur au moins un côté de l'axe.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

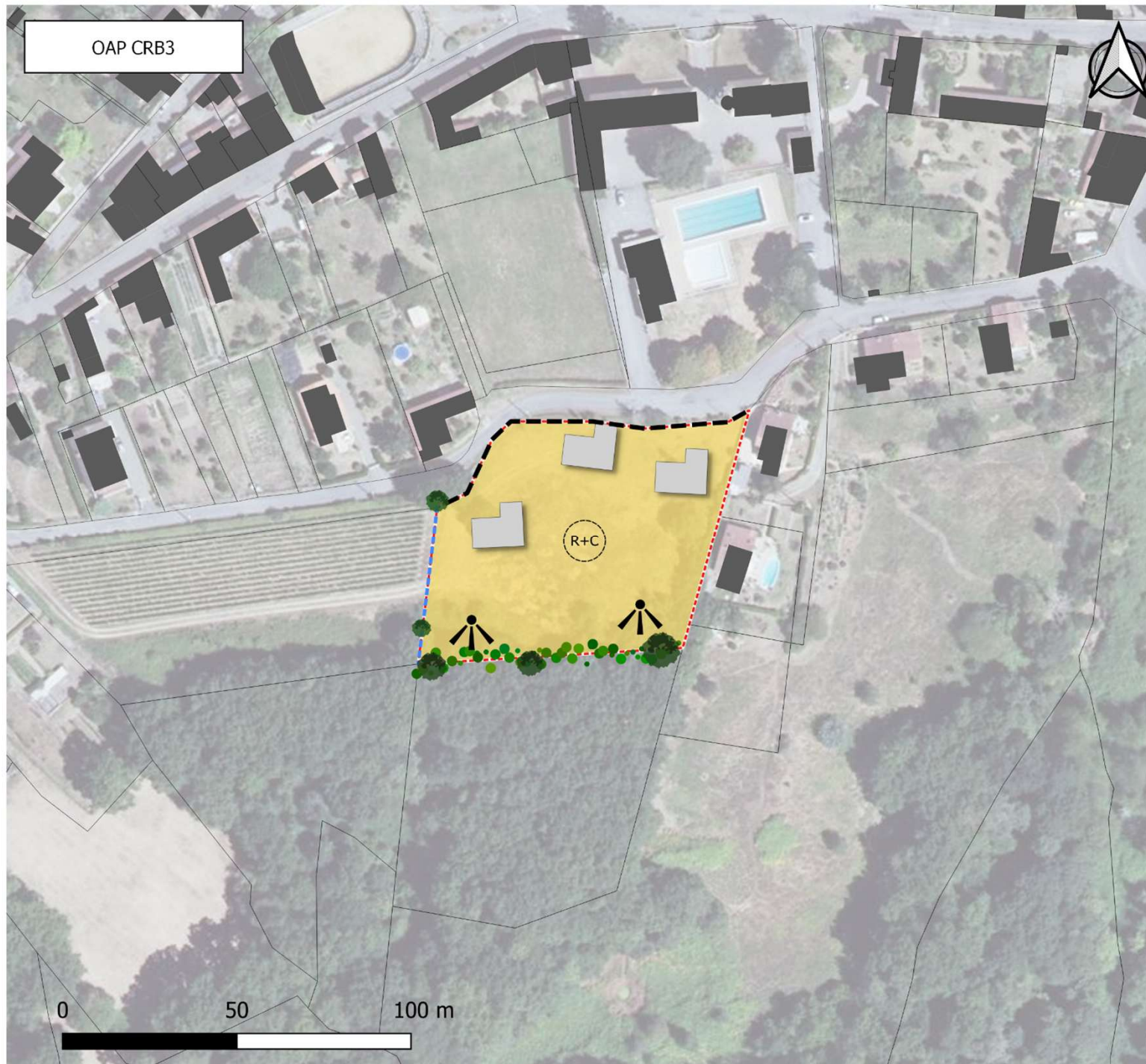
Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP CRB3

Castelnau-Rivière-Basse



- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
  - Hauteur du bâti
  - Perspective paysagère à valoriser
- Figurés linéaires**
  - Front bâti structurant
  - Haie paysagère à créer ou à préserver
  - Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Figurés surfaciques**
  - Habitat individuel pavillonnaire



Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir de 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                                                     |
| Densité brute                            | Environ 12 logts/ha                                                                                                                        |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### **Adaptation au sol :**

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Castelnau-Rivière-Basse OAP n°CRB3

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP CASTERA-LOUBIX

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP CAL1

Castera-Loubix



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné  
à titre indicatif

Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer  
ou à préserver

Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2024 (moyen terme).              |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux, car chaque construction aura son accès propre. |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                         |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 logements                                                                                                             |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                         |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation sera :

- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clotûres environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès se feront sur la voie de desserte communale de l'Eglise.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP N° 27



Castéra-Loubix

#### LEGENDE



Périmètre de l'OAP



Implantation du bâti donnée  
à titre indicatif

#### Figuré linéaire :



Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figuré surfacique :



Habitat individuel pavillonnaire

Castéra-Loubix

Labatut

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 13.08.2019

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                         |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>partir de 2024 (moyen terme)</b>        |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux, car chaque construction aura son accès propre. |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                         |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                         |
| Densité brute                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                        |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale est non règlementée, les logements seront en accession à la propriété ou en locatif privé.

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL2

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>              |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>•Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>•Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                            |

# Commune de Castéra-Loubix OAP n°CAL2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Un accès depuis le nord et un accès depuis le sud du secteur devront être prévus en limite des parcelles voisines de l'opération.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE CAUSSADE RIVIERE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAPCAR1



## Caussade-Rivière



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer ou à préserver



Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace public à dominante végétale



Espace public mixte



Espace naturel

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m

CAR1

# Commune de Caussade Rivière OAP n°CAR1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                          | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                           | 4 à 5 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                                   | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Caussade Rivière OAP n°CAR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Caussade Rivière OAP n°CAR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Pour les parcelles concernées par un « front bâti structurant » au document graphique :

Au moins une façade de la construction principale ou de l'extension sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Si une contrainte paysagère l'en empêche, seule une construction annexe ou un garage sera implantée à l'alignement de l'emprise publique ou l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Caussade Rivière OAP n°CAR1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Commune de Caussade Rivière OAP n°CAR1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



## OAP COMMUNE D'ESCONDEAUX

### Procédures :

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







## Escondaux



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace public mixte

**Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale**  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

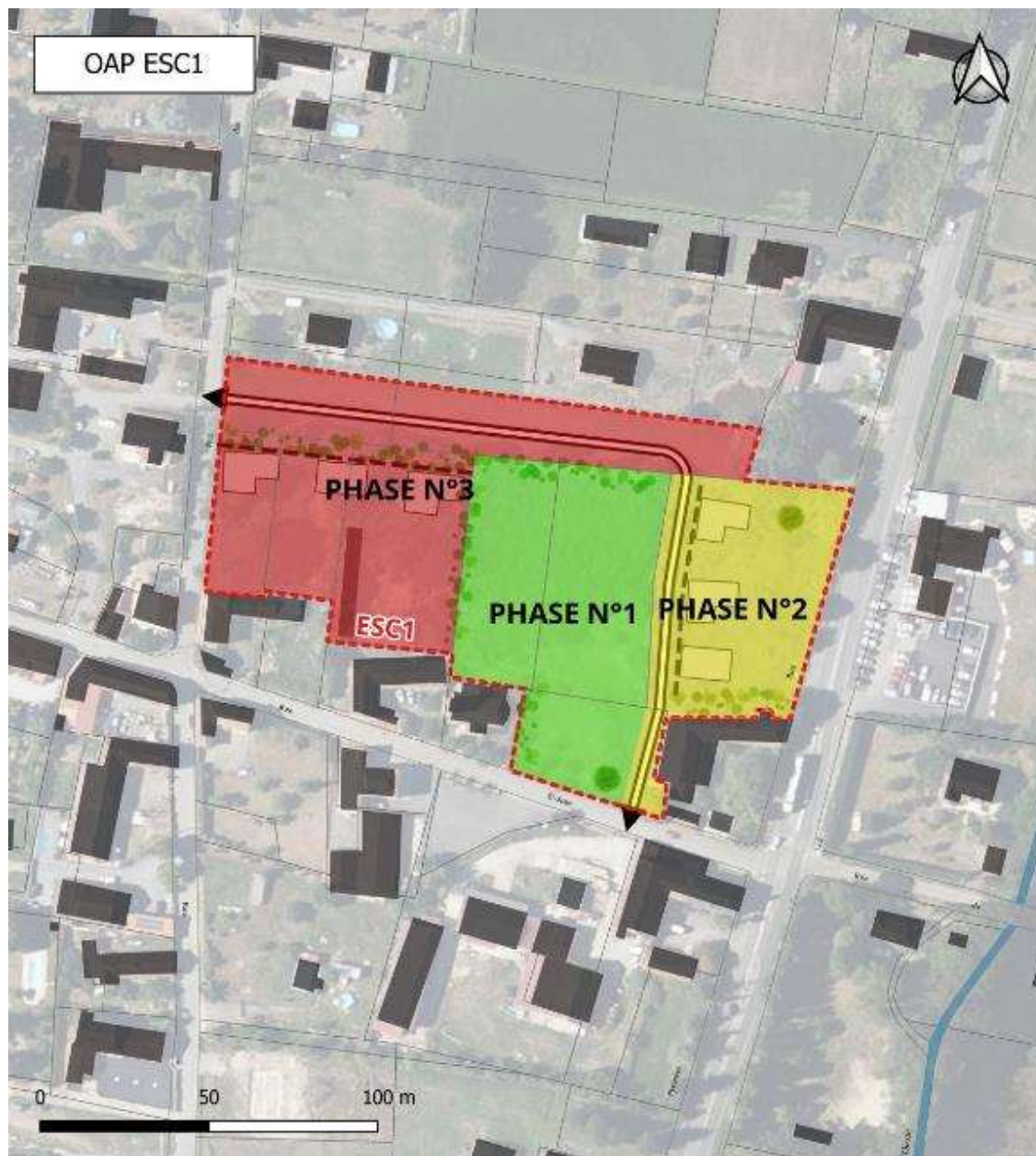
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune d'Escondaux OAP n°ESC1

## PHASAGE DE L'OPÉRATION



### Escondaux

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2
- PHASE N°3

#### Figurés ponctuels

- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière®  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune d'Escondeaux OAP n°ESC1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLUi intercommunal.<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment les unes des autres. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser via une opération d'aménagement d'ensemble par phase.                                                                                                            |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                               |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                              |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 6 et 8 logements                                                                                                                                                                                        |
| Densité brute                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                                                                               |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                 |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction/ de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

# Commune d'Escondeaux OAP n°ESC1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale ou de l'extension sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Si une contrainte paysagère l'en empêche, seule une construction annexe ou un garage sera implantée à l'alignement de l'emprise publique ou l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune d'Escondeaux OAP n°ESC1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.



# Commune d'Escondeaux OAP n°ESC1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments et dépendances de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

# Commune d'Escondeaux OAP n°ESC1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie à double sens desservira l'opération.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE ESTIRAC



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







OAP EST1

Estirac

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Estirac OAP n°EST1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                                                            |
| Densité nette                            | Environ 12 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée au 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

# Commune de Estirac OAP n°EST1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Estirac OAP n°EST1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Estirac OAP n°EST1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Estirac OAP n°EST1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

# Commune de Estirac OAP n°EST1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nouvelles pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La mutualisation des entrées sera privilégiée.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE HERES



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

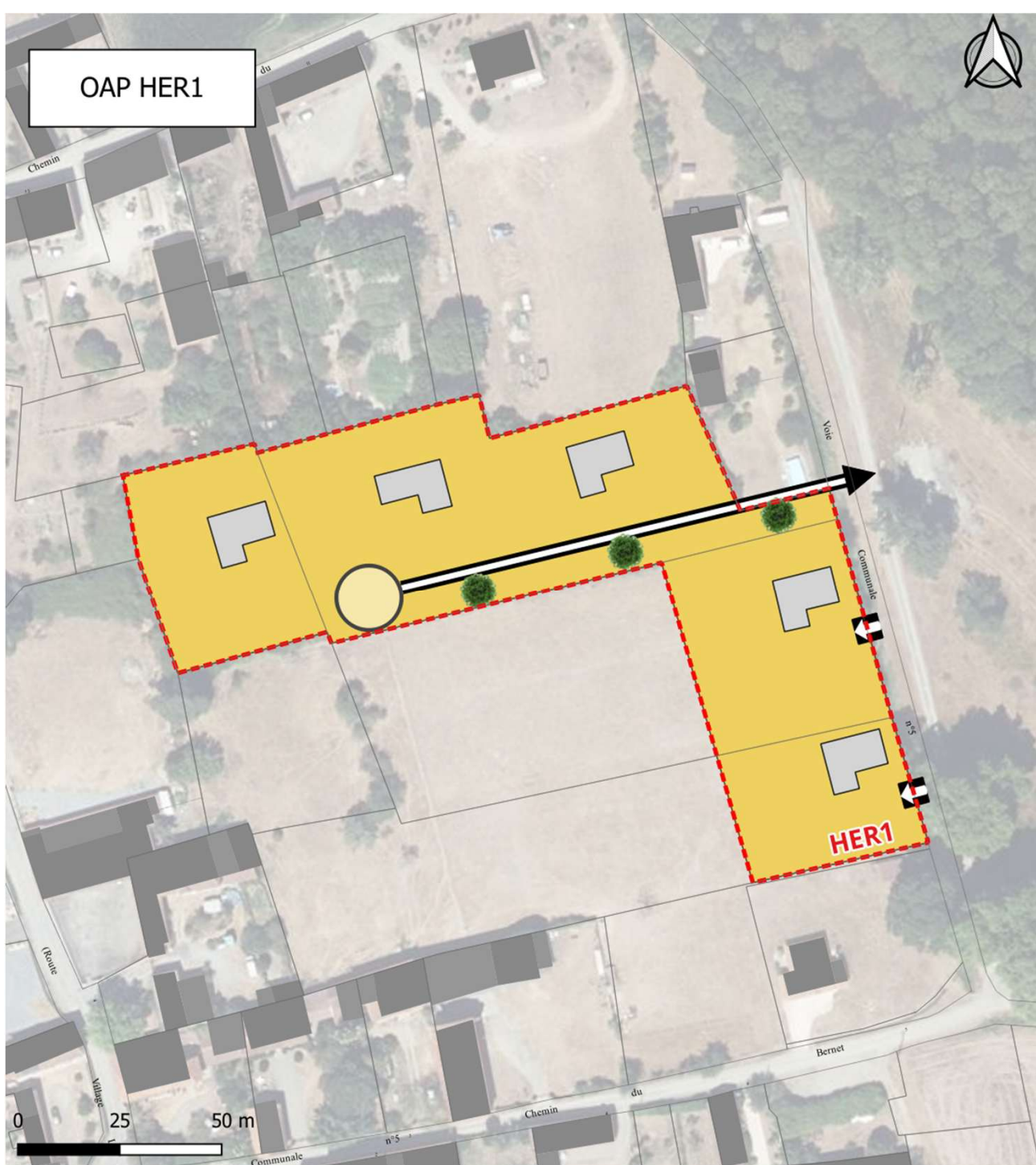
Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA

even  
Conseil





# Hères



Périmètre d'OAP



Implantation du bati donne a titre indicatif

## Figurés ponctuels



Aire de retournement



Ambiance végétale à créer



Mutualisation des entrées

## Figurés linéaires



Voie de desserte locale

## Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

**Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - août 2025**

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo batiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Hères OAP n°HER1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                       |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                               |
| Nbre de lgts attendus                    | 4 à 6 logements                                                                                                                |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                  |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Hères OAP n°HER1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade de la construction principale sera implantée :

- Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- Soit dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Hères OAP n°HER1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.



# Commune de Hères OAP n°HER1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | <p>Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | <p>Cf. Nuancier</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Commune de Hères OAP n°HER1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                        |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Un cheminement doux pourra être aménagé entre la RD58 et l'opération.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LABATUT-RIVIERE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA

even  
Conseil





## Labatut-Rivière

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer
- Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Labatut-Rivière OAP n°LBR1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 8 et 10 logements                                                                                                                           |
| Densité nette                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Labatut-Rivière OAP n°LBR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

# Commune de Labatut-Rivière OAP n°LBR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Le long de la RD8 :

- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.
- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Sur les autres parcelles :

Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Labatut-Rivière OAP n°LBR1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | <p>Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | <p>Cf. Nuancier</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La mutualisation des entrées sera privilégiée.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



- Périimètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

- Ambiance végétale à créer
- Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Labatut-Rivière OAP n°LBR2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                        | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                             | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.</li><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>Exploitation agricole et forestière sous conditions qu'elle ne crée pas de nuisances pour l'environnement proche.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2024 (moyen terme). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                     |
| Densité brute                            | Environ 5 logements par hectare                                                                            |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Labatut-Rivière OAP n°LBR2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage devra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Labatut-Rivière OAP n°LBR2

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                                      | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                          | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des annexes + extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses                         | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Teintes                                    | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques              | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La mutualisation des entrées sur les parcelles sera privilégiée.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LACASSAGNE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP LAC1

Lacassagne

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Lacassagne OAP n°LAC1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                          | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                           | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                                   | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

# Commune de Lacassagne OAP n°LAC1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Lacassagne OAP n°LAC1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Une construction annexe ou un garage devra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions. Un front bâti, via l'implantation des annexes ou la clôture, pourra être (cf. « Composition parcellaire » du référentiel des OAP).



# Commune de Lacassagne OAP n°LAC1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Lacassagne OAP n°LAC1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

# Commune de Lacassagne OAP n°LAC1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Lacassagne OAP n°LAC1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LAHITTE-TOUPIERE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP LHT1

Lahitte-Toupière



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer
-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace naturel

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 à 4 logements                                                                                                                             |
| Densité brute                            | Environ 5 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou Locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de l'opération au talus.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |



# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP LHT2

Lahitte-Toupière

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LTH2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                          | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                           | entre 2 à 4 logements                                                                                                                             |
| Densité brute                                   | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### **Adaptation au sol :**

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de l'opération au talus.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale ou de l'extension sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Si une contrainte paysagère l'en empêche, seule une construction annexe ou un garage sera implantée à l'alignement de l'emprise publique ou l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT2

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LTH2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP LHT3

Lahitte-Toupière

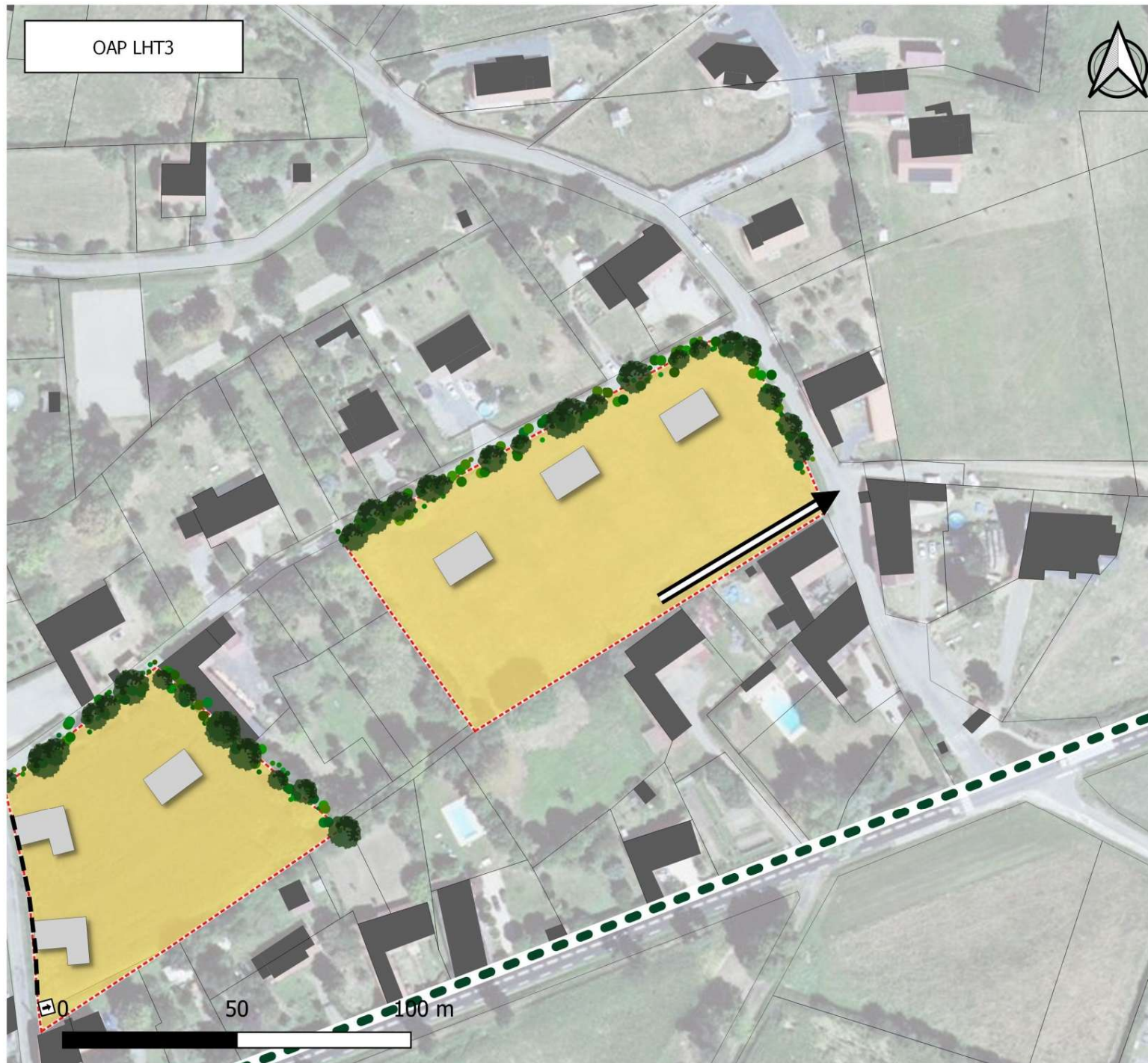
-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire



Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH3

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 à 4 logements                                                                                                                             |
| Densité nette                            | Environ 4 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Acession et/ou locatif privé                                                                                                                      |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de l'opération au talus.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT3

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | <p>Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | <p>Cf. Nuancier</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT3

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |



# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH3

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAPLHT4

## Lahitte-Toupière



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer



Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH4

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme, à partir 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                         |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                  |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                 |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 à 4 logements                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                    |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH4

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH4

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Pour les parcelles concernées par le front bâti structurant (cf schéma de l'OAP), au moins une façade de la construction principale ou de l'extension sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Si une contrainte paysagère l'en empêche, seule une construction annexe ou un garage sera implantée à l'alignement de l'emprise publique ou l'emprise de la voie.

Pour les autres parcelles, au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT4

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | <p>Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | <p>Cf. Nuancier</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LHT4

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer.

Les références extérieures à la région son proscrites.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades.

|                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                                      | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                          | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux (y compris de type ardoise) peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments et dépendances de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les verandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des annexes + extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>                         | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | <b>Teintes</b>                                    | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>              | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH4

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP LHT5



Lahitte-Toupière

 Périmètre d'OAP

### Figurés ponctuels

-  Element végétal à préserver
-  Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Lahitte-Toupière OAP n°LTH5

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

| Interdictions                                                                                                                                                                | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                     | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement,</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li><li>• Cinéma</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le logement est autorisé si celui-ci est utile pour le gardiennage et la sécurité de la zone. Sa surface de plancher sera limitée à 60m², et le logement devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité ;</li><li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/ Echancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLU intercommunal (court terme). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                      |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH5

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 15 m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 70 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH5

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Constructions

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou  $H/2$  par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 5m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Lahitte-Toupière OAP n° LTH5

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- La réalisation d'une charte paysagère est préconisée.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

### FACADES

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

### TOITURES

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

- sur limite séparative :

Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les espaces de stationnement couverts devront être équipés de panneaux photovoltaïques.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LAMAYOU

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP LAM1

Lamayou

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace public à dominante minérale

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil

# Commune de Lamayou OAP N°LAM1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | 7 à 9 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 6 logts/ha                                                                                                                         |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Lamayou OAP N°LAM1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier;

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Lamayou OAP N°LAM1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Lamayou OAP N°LAM1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Lamayou OAP N°LAM1

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Commune de Lamayou OAP N°LAM1

| Façades                       | Forme                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Lamayou OAP N°LAM1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès mutualisés seront privilégiés.

En partie nord, les sorties sur la voie communale de Bergeras seront privilégiées.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP LAM2

Lamayou



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné  
à titre indicatif

Figurés linéaires



Haie paysagère à créer  
ou à préserver

Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Lamayou OAP N°LAM2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 3 à 4 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 6 logts/ha                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé



# Commune de Lamayou OAP N°LAM2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

# Commune de Lamayou OAP N°LAM2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Lamayou OAP N°LAM2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Lamayou OAP N°LAM2

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Commune de Lamayou OAP N°LAM2

| Façades                       | Forme                            | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Lamayou OAP N°LAM2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Sur la partie située à l'ouest de la voie, un accès depuis le sud du secteur sera privilégié. En partie est, les accès seront à mutualiser.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



# Commune de Lamayou OAP N°LAM2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LAMEAC



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA

even  
Conseil



## Laméac

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer
-  Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Laméac OAP N°LMC1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux                                                                           |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé



# Commune de Laméac OAP N°LMC1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

# Commune de Laméac OAP N°LMC1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

L'ensemble des constructions auront un retrait équivalent par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie, afin de créer un linéaire bâti.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Laméac OAP N°LMC1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Laméac OAP N°LMC1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Commune de Laméac OAP N°LMC1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LARREULE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







OAP LAR1



Larreule



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné  
à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Voie de desserte locale à terme



Haie paysagère à créer  
ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace public mixte



Espace à végétaliser

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Larreule OAP n°LAR1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. Un phasage pourra toutefois être réalisé. |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs phases.                                                                |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                                                                             |
| Forme urbaine                                   | Habitat individuel groupé / Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                |
| Nbre de lgts                                    | entre 12 et 16 logements                                                                                                                                                                    |
| Densité nette                                   | Environ 16 logements par hectare                                                                                                                                                            |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ ou locatif privé et/ou accession sociale et/ou locatif social                                                                                                                 |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Un principe de mixité sociale pourra être appliqué sur l'opération (facultatif).

# Commune de Larreule OAP n°LAR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

# Commune de Larreule OAP n°LAR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

|                                                                                       | Phase 1 : Habitat intermédiaire groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Phase 2 : Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b> | Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Pour les parcelles le long de la Rue des Forges et du Chemin des Près :<br/>Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</p> <p>Pour les autres parcelles :<br/>Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</p> |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b> | Les constructions seront édifiées au moins sur une limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle. | <p>Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle.</p>                        |



# Commune de Larreule OAP n°LAR1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Larreule OAP n°LAR1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastres à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



# Commune de Larreule OAP n°LAR1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRI, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Une voie double sens desservira l'ensemble de l'opération, elle intégrera une partie enherbée destinée aux piétons.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LASCAZERES



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA

even  
Conseil



OAP LAS1

Lascazères



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
  -  Mutualisation des entrées
- Figurés linéaires**
  -  Front bâti structurant
  -  Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figurés surfaciques**
  -  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m



Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Lascazères OAP n°LAS1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine                            | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts                             | entre 6 et 8 logements                                                                                                                            |
| Densité nette                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif pivé                                                                                                                      |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation sera :

- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Les annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas là, une construction annexe ou un garage devra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie pour marquer le front de rue.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales, sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Lascazères OAP n°LAS1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Lascazères OAP n°LAS1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Commune de Lascazères OAP n°LAS1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

30 % minimum de la surface de la parcelle devra être préservée en espaces verts.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRI, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



## Lascazères

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- - - Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace public à dominante végétale
- Espace public mixte

**Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale**  
- SITU - octobre 2023

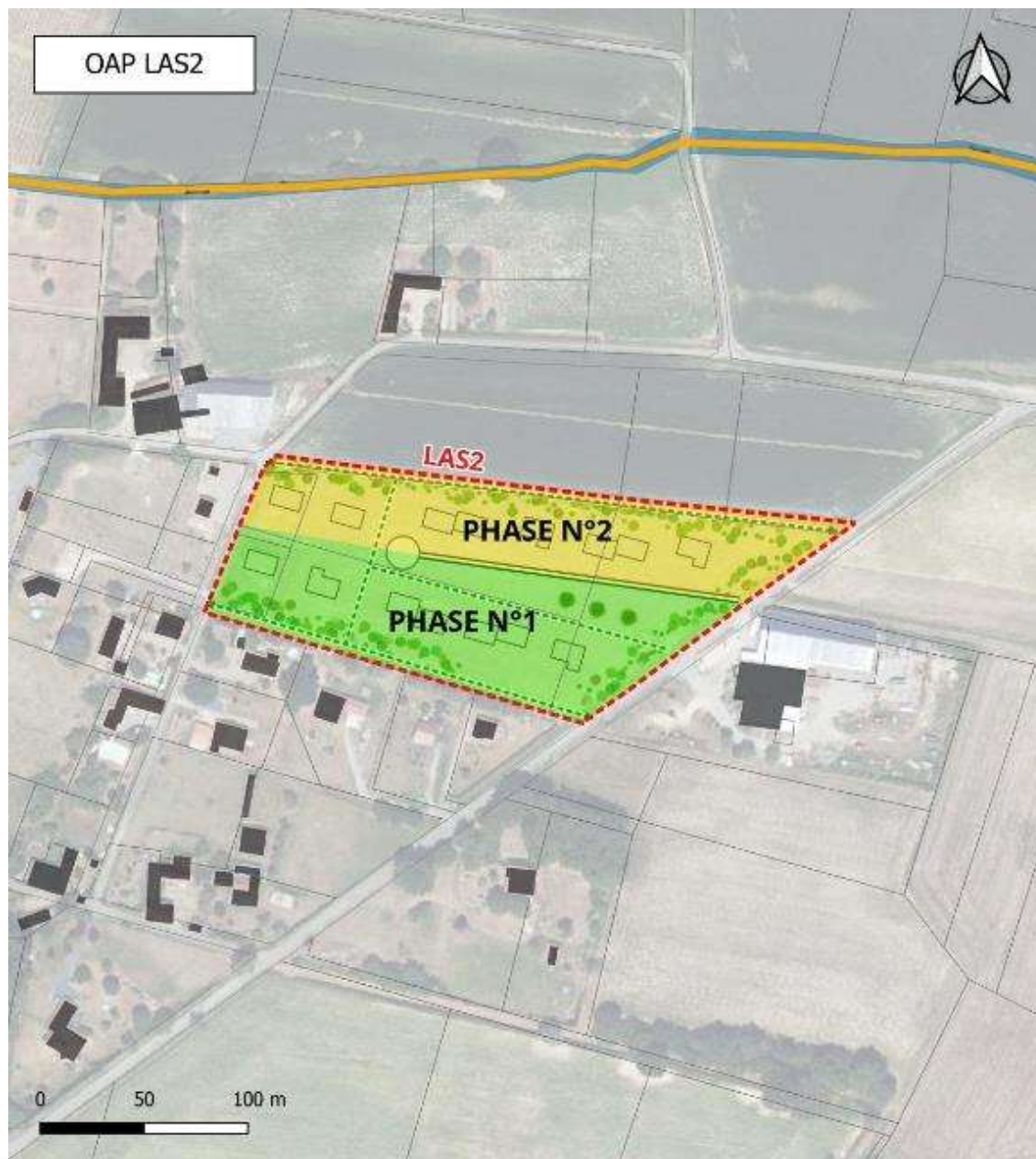
Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Lascazères OAP n°LAS2

## PHASAGE DE L'OPÉRATION



### Lascazères

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2

#### Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de <b>court terme</b> , dès l'approbation du PLUi.<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou par phase.                                                                     |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                              |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire ou groupé                                                                                                                                                                   |
| Nbre de lgts attendus                    | 11 à 15 logements                                                                                                                                                                                            |
| Densité nette                            | Environ 9 logements par hectare                                                                                                                                                                              |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif                                                                                                                                                                                      |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel accolé

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être édifié à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Lascazères OAP n°LAS2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Lascazères OAP n°LAS2

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments et dépendances de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Commune de Lascazères OAP n°LAS2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>•Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>•Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                              |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie à double sens sera aménagée pour desservir l'opération. Le profil viaire comprendra : la voie, une bande enherbée et une noue. Une aire de retournement sera aménagée.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les logements accolés, il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP LAS3

Lascazères

- 
- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
- Aire de stationnement public
  - Création d'ouvrage hydraulique
  - Ambiance végétale à créer
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
  - Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel groupé
  - Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2027 (long terme).          |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                    |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel groupé                                                                                          |
| Nbre de lgts attendus                    | 6 à 10 logements                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 15 logements par hectare                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou accession sociale et/ou locatif privé et/ou locatif social                                         |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé .

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 30 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel groupé

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation sera :

- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas là, une construction annexe ou un garage devra être édifié à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales, sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Lascazères OAP n°LAS3

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Lascazères OAP n°LAS3

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Commune de Lascazères OAP n°LAS3

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |



# Commune de Lascazères OAP n°LAS3

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LESCURRY



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





Lescurry

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer
-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Lescurry OAP n°LES1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                                                     |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                            |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou Locatif privé                                                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

# Commune de Lescurry OAP n°LES1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.



# Commune de Lescurry OAP n°LES1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

L'implantation sera soit :

- Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie ;
- Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Lescurry OAP n°LES1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Lescurry OAP n°LES1

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Lescurry OAP n°LES1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>              |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>•Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>•Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





OAP LES2

Lescurry

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Lescurry OAP n°LES2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                         |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 3 et 5 logements                                                                                                                  |
| Densité brute                            | 8 logts/ hectare                                                                                                                        |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Lescurry OAP n°LES2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

# Commune de Lescurry OAP n°LES2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Lescurry OAP n°LES2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Lescurry OAP n°LES2

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



# Commune de Lescurry OAP n°LES2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>              |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>•Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>•Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nouvelles pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

# Commune de Lescurry OAP n°LES2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE LIAC

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







OAP LIA1

Liac

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Liac OAP n°LIA1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 3 et 4 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Liac OAP n°LIA1

## Secteur à sensibilité faible

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Liac OAP n°LIA1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>              |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>•Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>•Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nouvelles pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès mutualisés aux parcelles seront privilégiés.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Il sera privilégié une solution d'assainissement alternative de type microstation d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

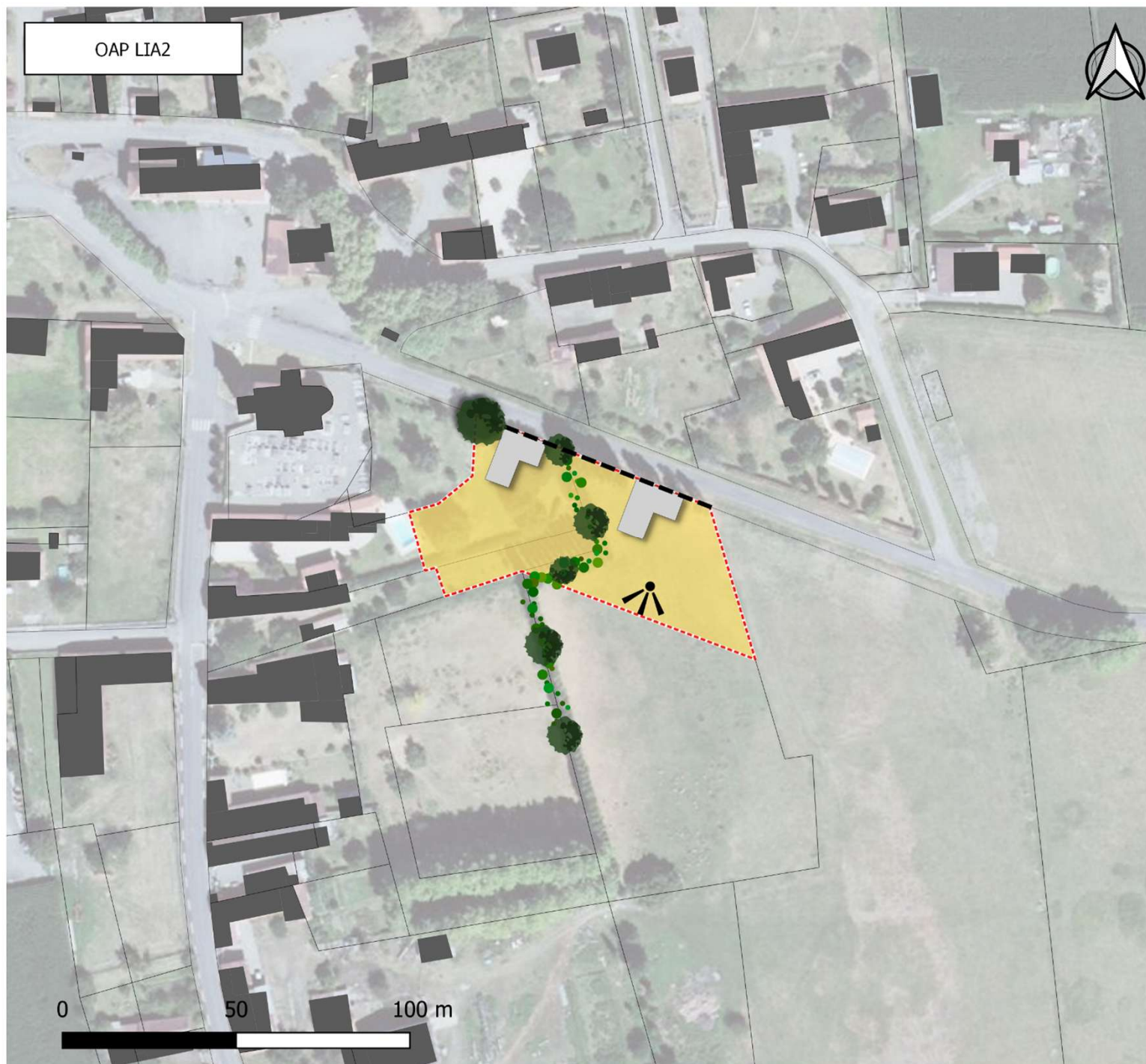
La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP LIA2

Liac

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
  - Ambiance végétale à créer
  - ▼ Perspective paysagère à valoriser
- Figurés linéaires**
  - Front bâti structurant
  - Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figurés surfaciques**
  - Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s’agit de conforter des espaces d’habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation sera soit :

- Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas là, une construction annexe ou un garage devra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.



# Commune de Liac OAP n°LIA2

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Liac OAP n°LIA2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nouvelles pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MADIRAN

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP MAD1

Madiran



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Madiran OAP n°MAD1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 7 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | 8 logements par hectare                                                                                                                           |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Madiran OAP n°MAD1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Madiran OAP n°MAD1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Madiran OAP n°MAD1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Madiran OAP n°MAD1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> |
|            | Matériaux toiture des extensions | La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées<br>Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Commune de Madiran OAP n°MAD1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MANSAN



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP MAN1



Mansan



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné  
à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer



Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires



Haie paysagère à créer  
ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Mansan OAP n°MAN1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir de l'approbation du 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                                    |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                             |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                            |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 3 logements                                                                                                                                      |
| Densité nette                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                             |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                               |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Mansan OAP n°MAN1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction au talus.



# Commune de Mansan OAP n°MAN1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Mansan OAP n°MAN1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants. Afin de traiter la frange avec les parcelles agricoles limitrophes, une haie végétale sera aménagée au nord et à l'est du périmètre.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Mansan OAP n°MAN1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Mansan OAP n°MAN1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

# Commune de Mansan OAP n°MAN1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si l'opération le permet, l'accès aux parcelles privées sera mutualisé.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





## Mansan

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer
-  Perspective paysagère à valoriser

### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace naturel

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Mansan OAP n°MAN2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                                                            |
| Densité nette                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction au talus.

# Commune de Mansan OAP n°MAN2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Mansan OAP n°MAN2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Mansan OAP n°MAN2

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



# Commune de Mansan OAP n°MAN2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si l'opération le permet, l'accès aux parcelles privées sera mutualisé.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MARSAC



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

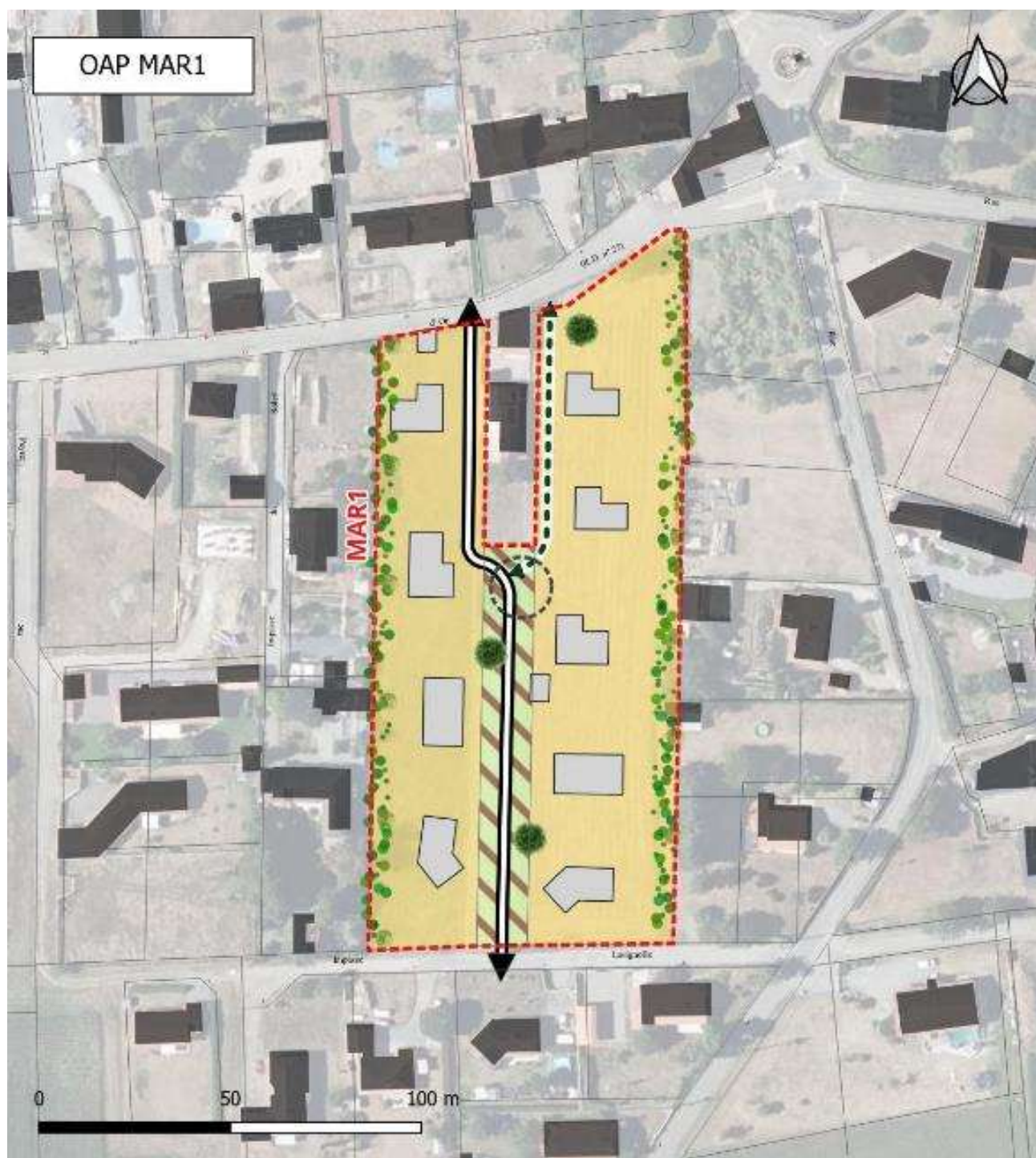
Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







OAP MAR1

Marsac

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Aire de retournement provisoire
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace public mixte

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

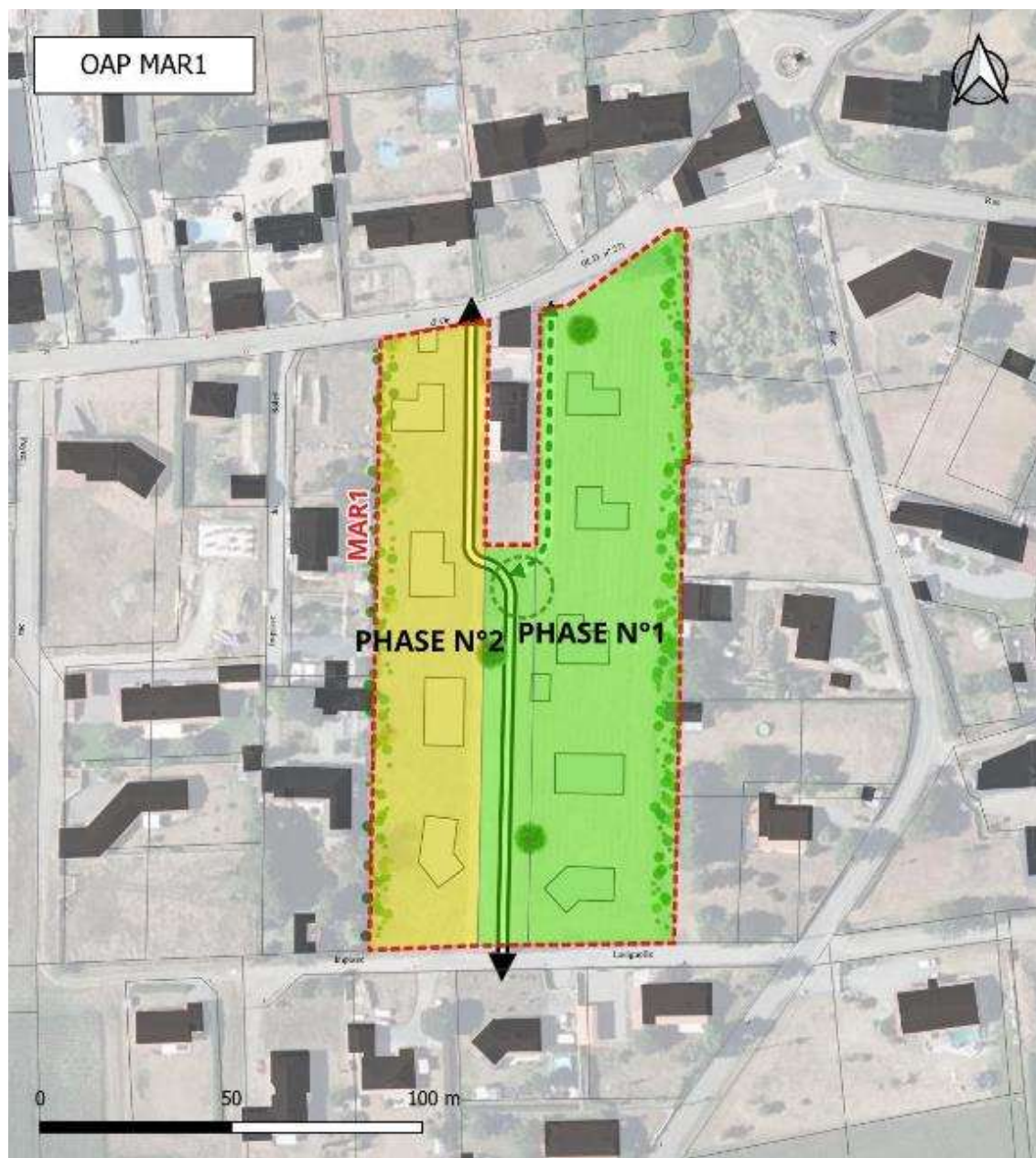
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Marsac OAP n°MAR1

## PHASAGE DE L'OPERATION



**Marsac**

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2

### Figurés ponctuels

- Aire de retournement provisoire
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Marsac OAP n°MAR1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. La phase 2 ne pourra être urbanisée qu'après la réalisation d'au moins 70 % des logements projetés et de l'entièreté des équipements communs prévus de la phase 1. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacune des phases.                                                                                                                                                                                        |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 8 et 10 logements                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Non réglementé*

# Commune de Marsac OAP n°MAR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Marsac OAP n°MAR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Marsac OAP n°MAR1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Marsac OAP n°MAR1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Commune de Marsac OAP n°MAR1

| Facades                       | Forme                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voie à double desservira l'ensemble de l'opération et une aire de retournement pourra être aménagée.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

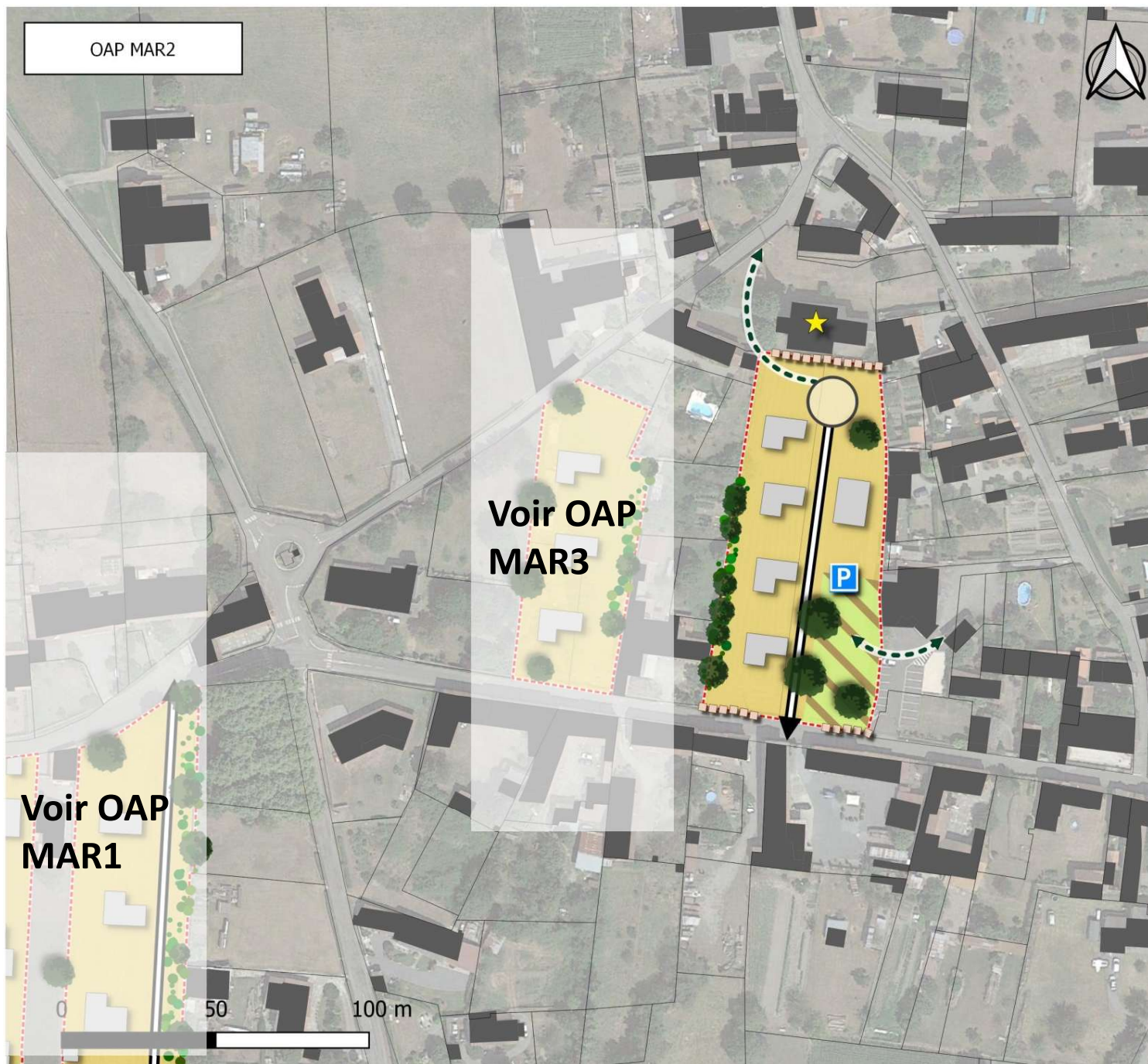
La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



# Marsac

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

- Figurés ponctuels**
- Ambiance végétale à créer

- Figurés linéaires**
- Haie paysagère à créer ou à préserver

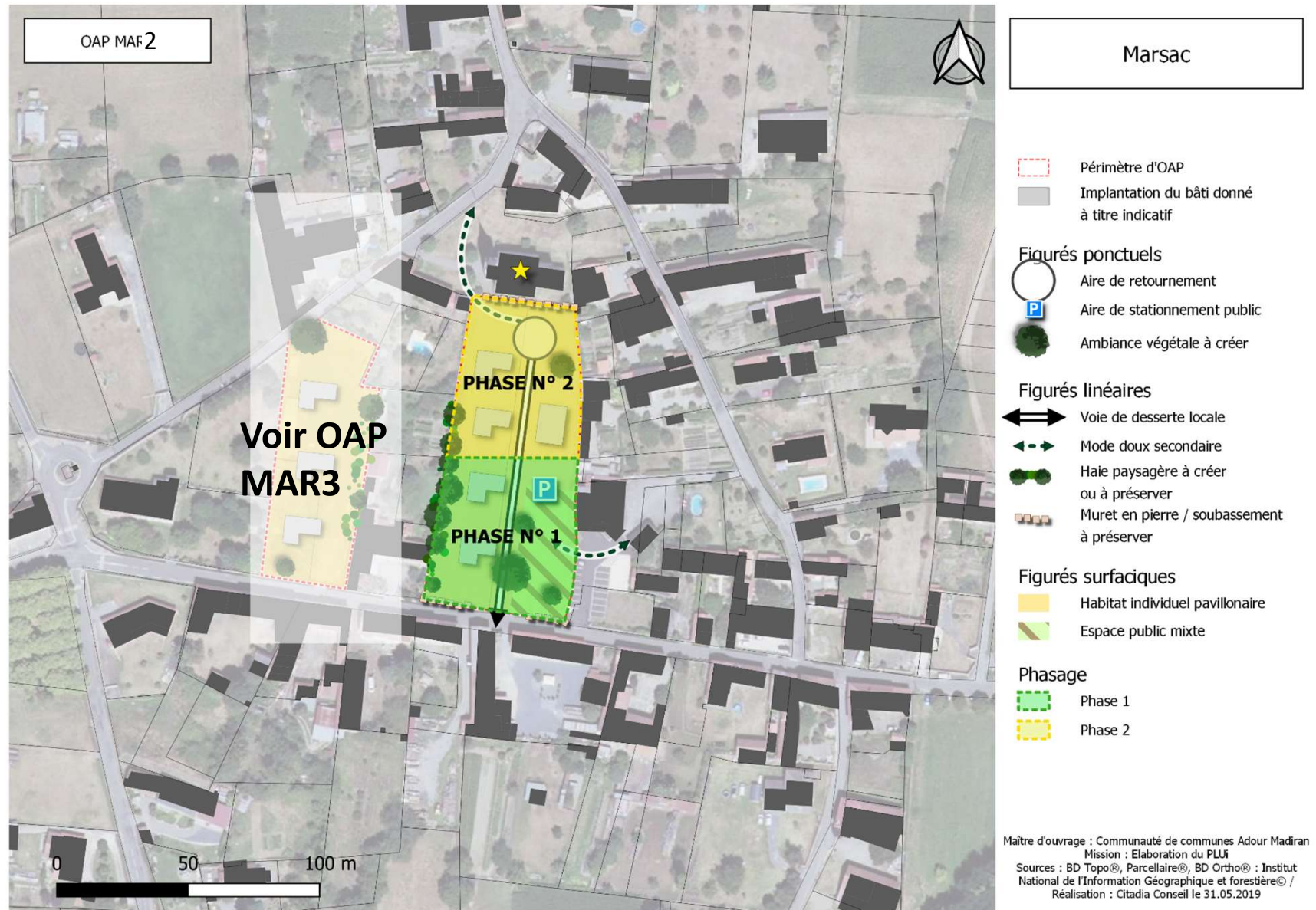
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Marsac OAP n°MAR2

## PHASAGE DE L'OPERATION



# Commune de Marsac OAP n°MAR2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de la phase 1 à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. La phase 2 pourra être urbanisée en suivant. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chacune des phases.                                                                                    |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                                                                                                            |
| Densité nette                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Marsac OAP n°MAR2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Marsac OAP n°MAR2

Secteur à sensibilité moyenne.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Toitures terrasses               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# Commune de Marsac OAP n°MAR2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voie à double sens desservira l'ensemble de l'opération et une aire de retournement pourra être aménagée.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

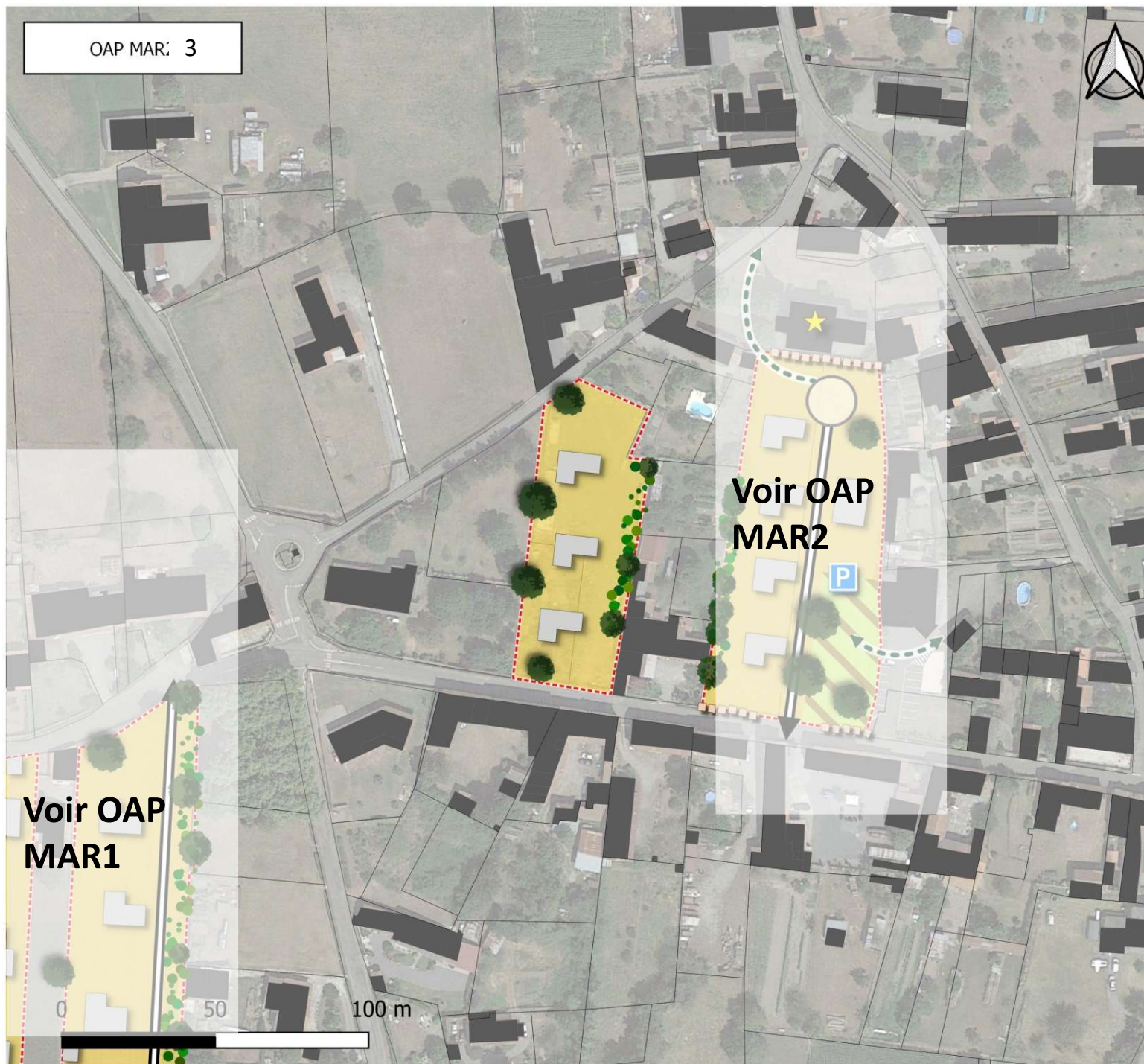
### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





Marsac

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Marsac OAP n°MAR3

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 3 logements                                                                                                                            |
| Densité nette                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Non règlementé*

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Marsac OAP n°MAR3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Marsac OAP n°MAR3

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Marsac OAP n°MAR3

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux<br>(les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



# Commune de Marsac OAP n°MAR3

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voie à double sens desservira l'ensemble de l'opération et une aire de retournement pourra être aménagée.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MAUBOURGUET



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







## Maubourguet

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- P Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- • • Voie de desserte locale à terme
- ↔ Mode doux secondaire
- ● ● Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel groupé
- Bâtiment à démolir
- Espace public à dominante végétale
- Espace public mixte

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

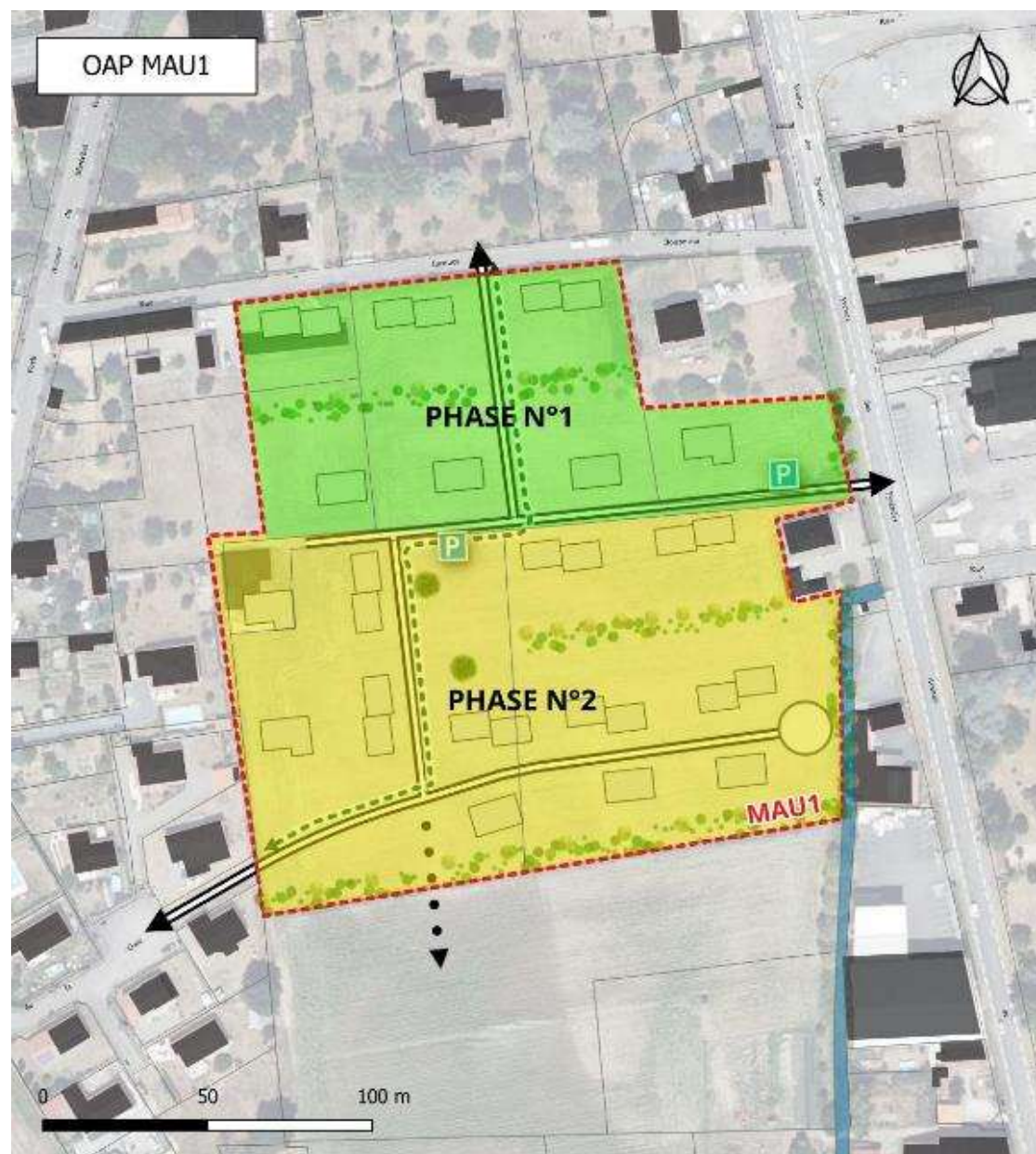
Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière®  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU1

## PHASAGE DE L'OPERATION



### Maubourguet

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2

#### Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>• Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> (2027).         |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chacune des phases. |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé                                                                     |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 26 et 30 logements                                                                                       |
| Densité brute                            | Environ 9 logements par hectare                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                             |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

|                                                                                       | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Habitat individuel groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b> | <p>Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</p> <p>Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie.</p>                                                                                                                                                   | <p>L'implantation sera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</li><li>• Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie.</li></ul> |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b> | <p>Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.</p> | <p>Les constructions seront édifiées au moins sur une limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.</p>                                                                  |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Au sein des Périmètres de Protection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut s'imposer aux dispositions décrites ci-dessous. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux (peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront : <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Facades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement destinées à la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales in fine dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



## Maubourguet

- Périimètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement public

### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel groupé
- Espace public à dominante végétale

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé                                                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 10 à 14 logements                                                                                                                           |
| Densité brute                            | Environ 20 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                                |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

#### Habitat individuel pavillonnaire

#### Habitat individuel groupé

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées sur une limite latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

Les constructions seront édifiées sur une limite séparative latérale au moins. En cas de retrait, il doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Maubourguet OAP n°MAU2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Facades                       | Forme                            | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li><li>- soit formée par une haie végétale ;</li><li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li></ul>              |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être formée par une haie végétale</li><li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li><li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li></ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                          |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li><li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li><li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li></ul>                         |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle intégrera un trottoir.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement destinées à la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.





## Maubourguet

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Aire de retournement

### Figurés linéaires

- ←→ Voie de desserte locale
- ←→ Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- ←→ Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- ←→ Réseau enfoui à prendre en compte

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel groupé

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

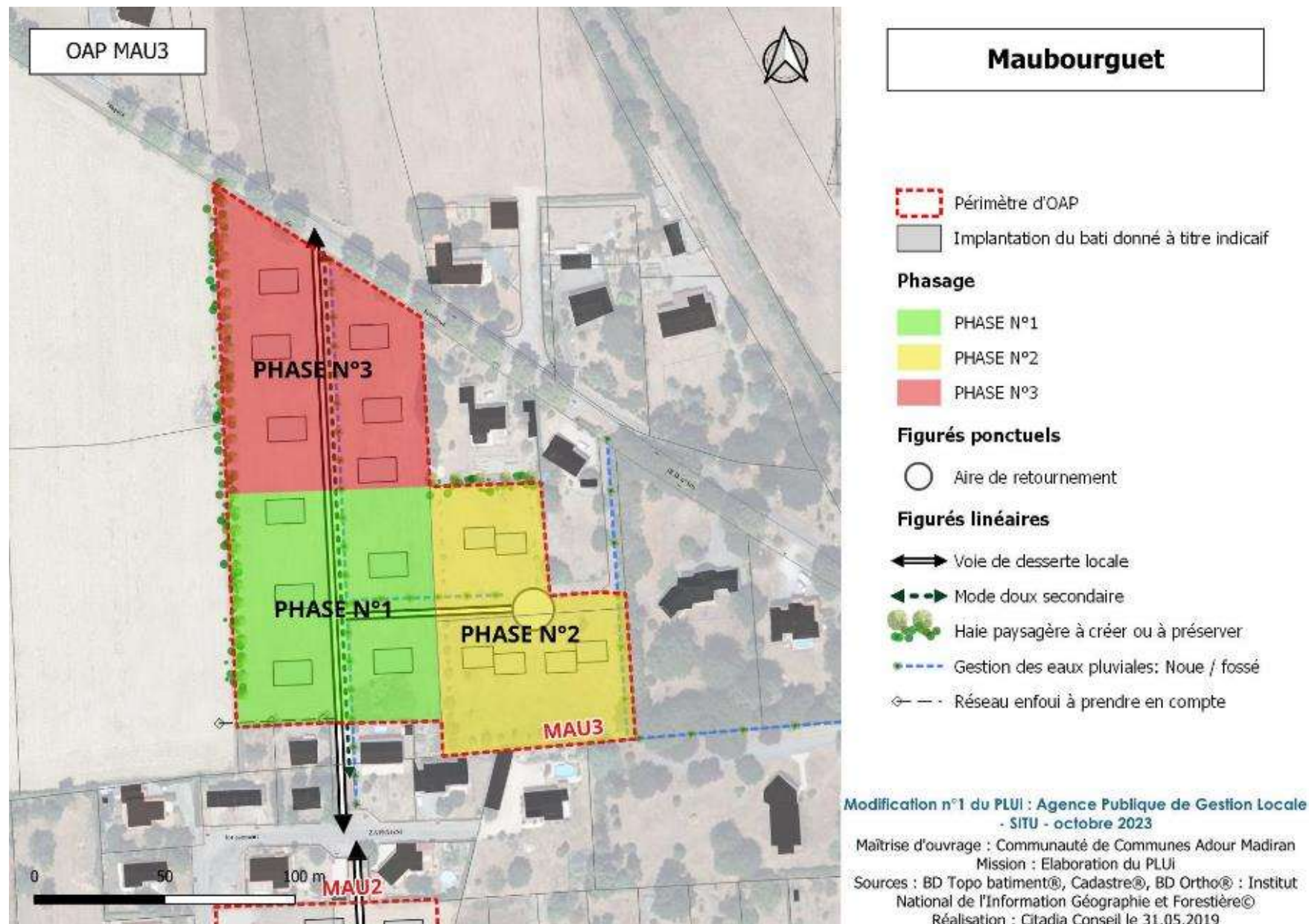
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU3

## PHASAGE DE L'OPERATION



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de <b>moyen terme</b> , à partir du 1er janvier 2024 .<br><br>Les phases 1 et 3 peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre.<br><br>La phase 2 ne pourra être urbanisée qu'après la réalisation d'au moins 70 % des logements projetés et de l'entièreté des équipements communs prévus de la phase 1. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble par phases.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 15 à 20 logements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Densité brute                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

#### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

#### Habitat individuel pavillonnaire

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie.

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

#### Habitat individuel groupé

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les constructions seront édifiées sur une ou deux limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU3

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU3

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux (y compris de type ardoise) peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Facades                       | Forme                            | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li><li>- soit formée par une haie végétale ;</li><li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li></ul>                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être formée par une haie végétale</li><li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li><li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li></ul> |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                            |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li><li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li><li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li></ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle intégrera un trottoir.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par destinées à la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver sur une aire de stationnement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les travaux envisagés sur la zone, devront prendre en compte la présence d'ouvrages électriques HTB sur le secteur.



OAP MAU4

Maubourguet

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Aire de stationnement public
-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Habitat individuel groupé
-  Espace public à dominante végétale
-  Espace public mixte

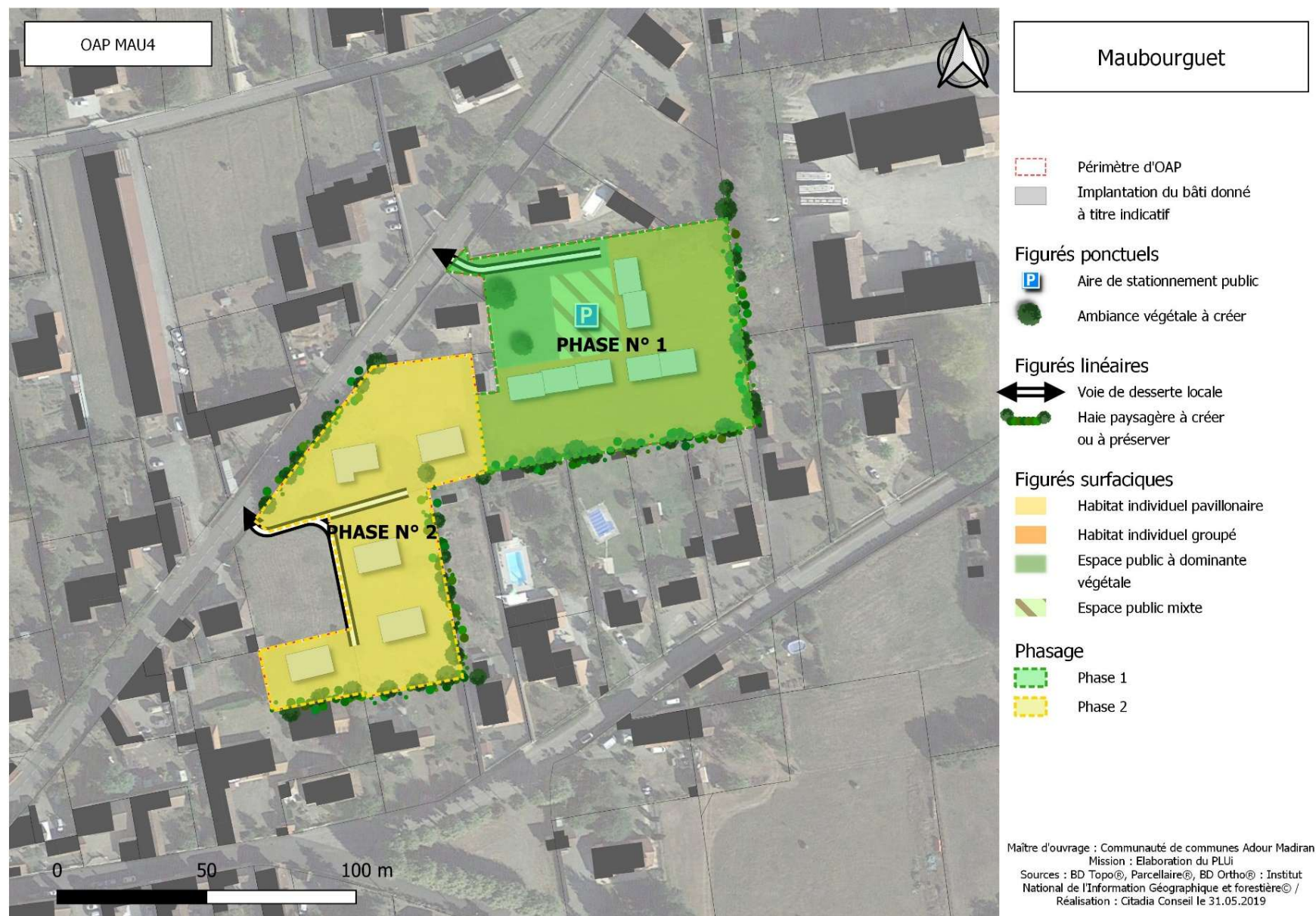
Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU4

## PHASAGE DE L'OPERATION



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>• Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de la phase 1 et la phase 2 à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé                                                                                                                 |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 10 et 14 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                           |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                                         |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

|                                                                                       | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Habitat individuel groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b> | <p>Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</p> <p>Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie.</p>                                                                                                                                                                         | <p>Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</p> <p>Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie.</p>                                                                                                                                                                 |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b> | <p>Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.</p> | <p>Les constructions seront édifiées au moins sur une limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.</p> |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU4

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU4

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU4

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



OAP MAU5

Maubourguet

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Aire de retournement

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale à terme
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace à végétaliser

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>• Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 3 et 5 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 9 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU5

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU5

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer.

Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU5

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les travaux envisagés sur la zone, devront prendre en compte la présence d'ouvrages électriques HTB sur le secteur.





OAP MAU6

Maubourguet

- Périimètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie à sens unique
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel groupé
- Espace public à dominante végétale
- Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>• Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé                                                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 5 à 8 logements                                                                                                                             |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU6

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

|                                                                                | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Habitat individuel groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer | Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle | Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3m.<br>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m. | Les constructions seront édifiées sur une ou deux limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3m.<br>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m. |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU6

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU6

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Au sein des Périmètres de Protection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut s'imposer aux dispositions décrites ci-dessous. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                         | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Matériaux toiture</b>             | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture extensions</b>  | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Toitures terrasses</b>            | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>Teintes</b>                       | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b> | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU6

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle intégrera un trottoir.

Une sortie en sens unique sera prévue sur l'impasse des Tanneries

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement destinées à la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver sur une aire de stationnement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

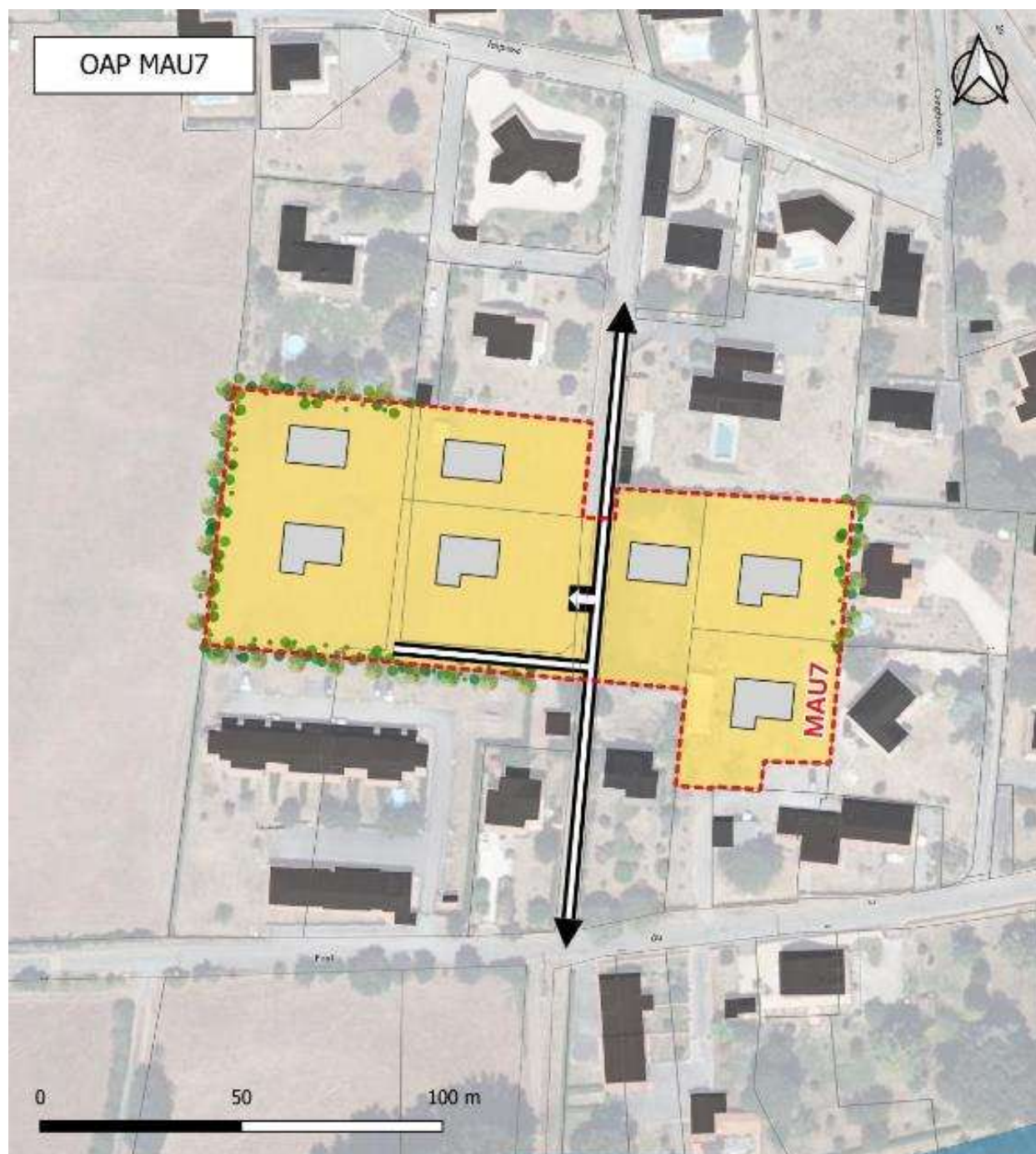
Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



## Maubourguet



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUI

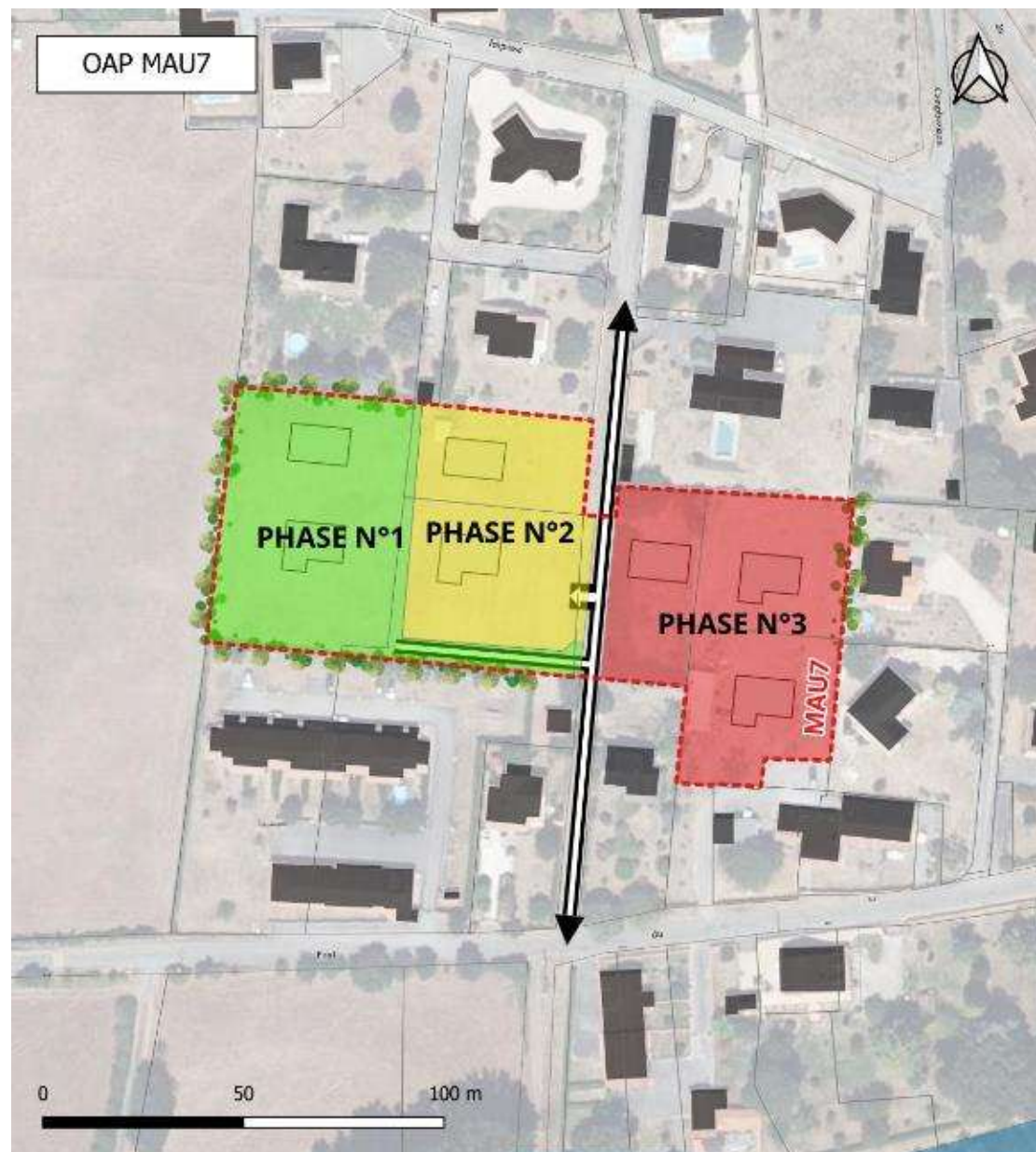
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU7

## PHASAGE DE L'OPERATION



### Maubourguet

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Phasage**
  - PHASE N°1
  - PHASE N°2
  - PHASE N°3
- Figurés ponctuels**
  - Mutualisation des entrées
- Figurés linéaires**
  - Voie de desserte locale
  - Haie paysagère à créer ou à préserver

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal.<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment les unes des autres. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble par phase.                                                                                                                                           |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 5 et 7 logements                                                                                                                                                                                                              |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                                                                                                                     |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                                       |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU7

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU7

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU7

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux (peuvent être admises) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU7

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.





OAP MAU8

Maubourguet



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné  
à titre indicatif

Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer  
ou à préserver

Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>• Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à <b>long terme</b> , à partir du 1er janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                     |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                     |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 6 et 8 logements                                                                                              |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                     |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                       |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU8

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU8

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU8

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Au sein des Périmètres de Protection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut s'imposer aux dispositions décrites ci-dessous. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU8

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                 |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nouses pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

OAP MAU9

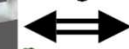
Maubourguet

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Aire de retournement

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2027. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé                                                                                                 |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                                                     |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                            |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Non règlementé.*

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU9

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU9

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Au sein des Périmètres de Protection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut s'imposer aux dispositions décrites ci-dessous. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU9

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



OAP MAU10

Maubourguet

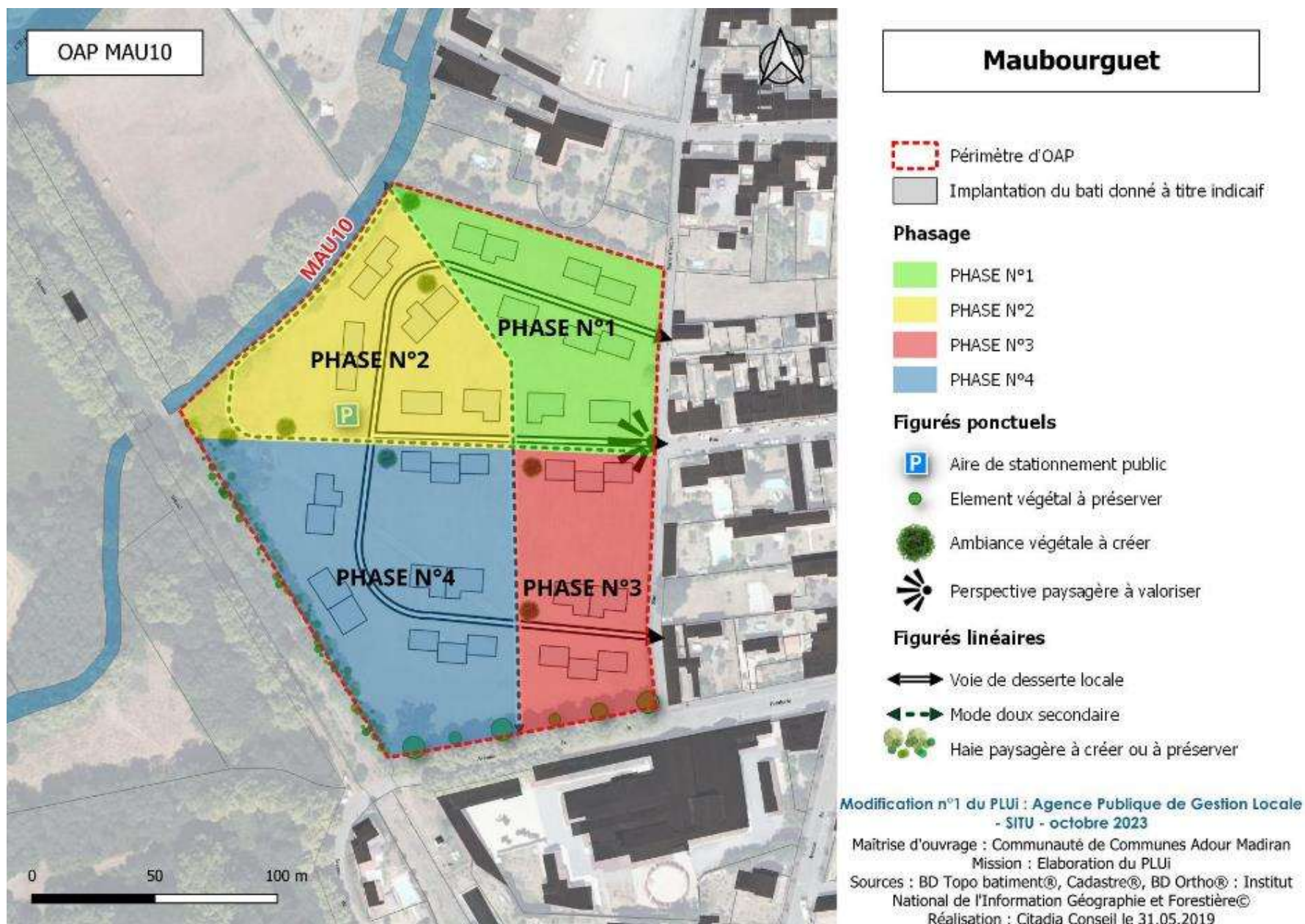
- 
- The map displays a residential development area outlined by a red dashed line. It features a network of roads, including a local access road (thick white line) and a secondary soft mode (dashed green line). Various land use zones are color-coded: orange for grouped individual housing, light green for public space with dominant vegetation, yellow-green for mixed public space, and green with diagonal lines for areas to be planted. The map also shows existing buildings as grey footprints, public parking areas with blue 'P' signs, and specific vegetation elements like trees to be preserved (green circles) or new plantings (green clusters). Landscape perspectives are indicated by black arrows. A scale bar at the bottom left shows 0, 50, and 100 meters. A north arrow is located in the top right corner.
- Périmètre d'OAP
  - Implantation du bâti donné à titre indicatif
  - Figurés ponctuels**
    - Aire de stationnement public
    - Element végétal à préserver
    - Ambiance végétale à créer
    - Perspective paysagère à valoriser
  - Figurés linéaires**
    - Voie de desserte locale
    - Mode doux secondaire
    - Haie paysagère à créer ou à préserver
  - Figures surfaciques**
    - Habitat individuel groupé
    - Espace public à dominante végétale
    - Espace public mixte
    - Espace à végétaliser

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU10

## PHASAGE DE L'OPERATION



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li><li>• Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>moyen terme</b> , à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.</p> <p>Les phases 1, 3 et 4 peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment les unes des autres.</p> <p>La phase 2 ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après les phases 1, 3 ou 4, ou en même temps.</p> |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | <p>L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble par phase.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 35 à 40 logements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Densité brute                            | Environ 12 logements par hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### C. MIXITE SOCIALE

Non renseigné.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel groupé

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées sur une ou deux limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU10

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU10

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                         | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture             | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture extensions  | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Toitures terrasses            | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                       | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Installations photovoltaïques | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



# Commune de Maubourguet OAP n°MAU10

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle intégrera un trottoir.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement destinées à la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



OAP MAU11

Maubourguet



Périmètre d'OAP

### Figurés linéaires



Haie paysagère à créer  
ou à préserver

### Figurés surfaciques



Secteur d'activité mixte

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                            | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                 | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement,</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li><li>• Cinéma</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Centre de congrès ou d'exposition</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le logement, s'il est destiné au gardiennage ou à la surveillance de la zone dans la limite de 60 m2 de surface de plancher. Il devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité.</li><li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.</li><li>• Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/ Echancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                               |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Sans objet*

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU11

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 21m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 70 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou  $H/2$  par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ).

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

# Commune de Maubourguet OAP n°MAU11

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

### FACADES

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

### TOITURES

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :  
Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.
- sur limite séparative :  
Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.  
Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les espaces de stationnement couverts devront être équipés de panneaux photovoltaïques.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduelles industrielles ou assimilées est subordonnée à un pré traitement approprié. Cependant, le branchement ne sera effectif qu'avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement.

.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MAURE

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP MRE1

Maure



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Hauteur du bâti

### Figurés linéaires



Haie paysagère à créer ou à préserver



Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

### Figures surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace à végétaliser



Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>moyen terme</b> (2024). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux                                 |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                         |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | 3 à 5 logements                                                                                         |
| Densité brute                            | 5 logements par hectare                                                                                 |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Maure OAP N°MRE1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m (à l'égout du toit) à l'ouest et en rez-de-chaussée à l'est.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Sur la partie ouest, une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain. Une cave semi-enterrée sera privilégiée.

# Commune de Maure OAP N°MRE1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Maure OAP N°MRE1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Maure OAP N°MRE1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Toitures terrasses               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

# Commune de Maure OAP N°MRE1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Facades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra : <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li><li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li></ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être formée par une haie végétale</li><li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li></ul>                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                    |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                                                                              |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MONFAUCON



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







## Monfaucon

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Ambiance végétale à créer
- Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace naturel

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Monfaucon OAP n°MON1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 5 et 7 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 5 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementée.

# Commune de Monfaucon OAP n°MON1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Monfaucon OAP n°MON1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Monfaucon OAP n°MON1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# Commune de Monfaucon OAP n°MON1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie double sens desservira l'ensemble de l'opération.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MONSEGUR



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP MSG1

Monségur



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Element végétal à préserver
-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Monségur OAP N°MSG1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 6 logts/ha                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Monségur OAP N°MSG1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Monségur OAP N°MSG1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Monségur OAP N°MSG1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br><br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Toitures terrasses               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

# Commune de Monségur OAP N°MSG1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie                                                                                                                                                                                  |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.<br><br>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement. |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                                                                                                                                                                                                             |
|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP MSG2

Monségur



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Voie à sens unique
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Bâtiment à démolir

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Monségur OAP N°MSG2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 4 à 5 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 5 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Non règlementé*



# Commune de Monségur OAP N°MSG2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Monségur OAP N°MSG2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Monségur OAP N°MSG2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Monségur OAP N°MSG2

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

# Commune de Monségur OAP N°MSG2

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie                                                                                                                                                                                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.<br><br>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement. |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                                                                                                                                                                                                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MONTANER



**Procédures :** Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**

Déclaration de projet n°1 avec mise en compatibilité du PLUi Adour Madiran : **12 mars 2026**



CITADIA

even  
Conseil

OAP MTN1

Montaner



-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



# Commune de Montaner OAP n°MTN1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 3 et 5 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Montaner OAP n°MTN1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise public.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.



# Commune de Montaner OAP n°MTN1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Montaner OAP n°MTN1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                   |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Commune de Montaner OAP n°MTN1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p> |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

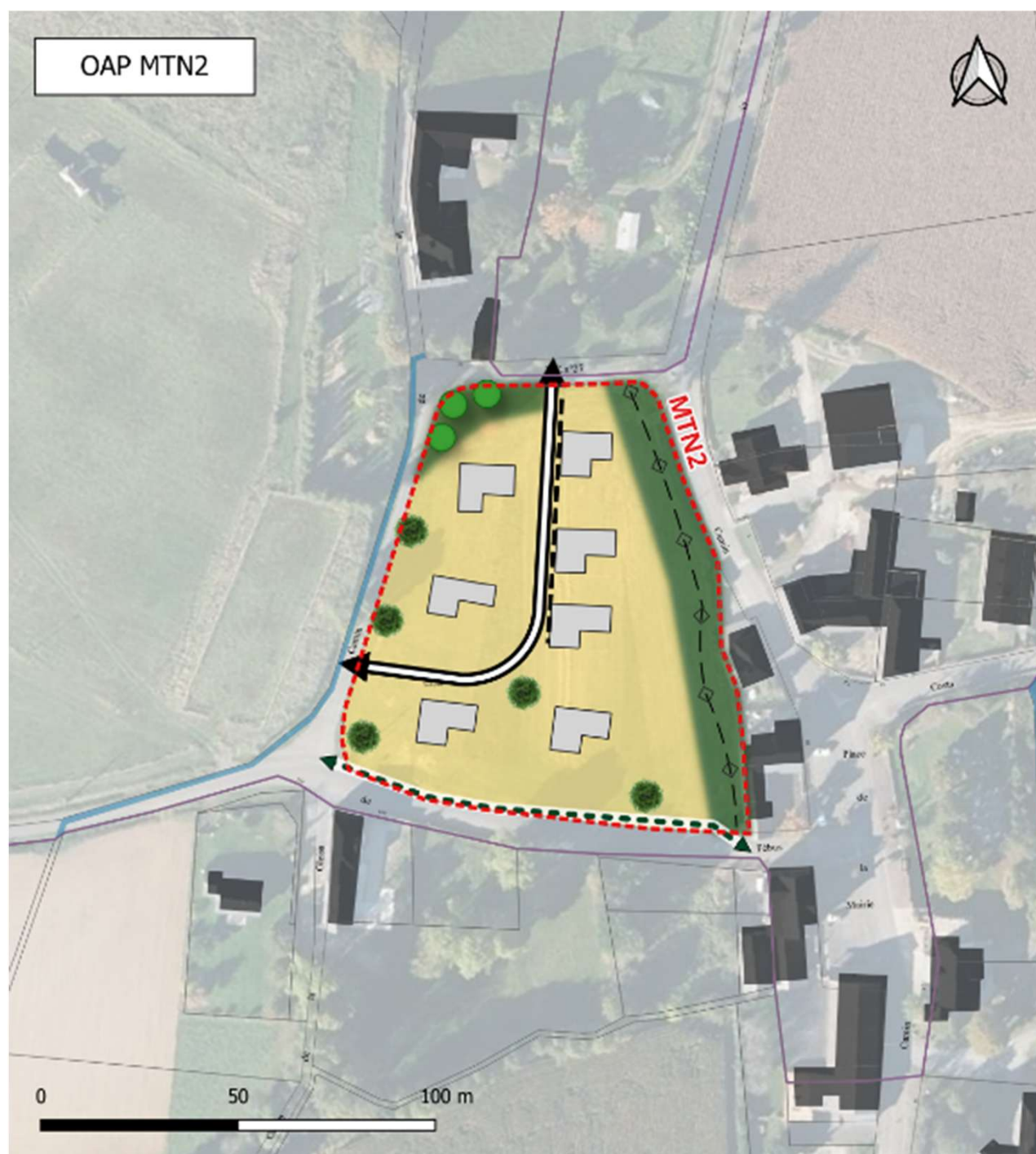
La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



## Montaner

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Element végétal à préserver
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- ◇ Réseau enfoui à prendre en compte

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace naturel

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                        | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                             | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.</li><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                         |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>moyen terme</b> (1 <sup>er</sup> janvier 2024). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                        |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                 |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 5 et 8 logements                                                                                                          |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                 |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                   |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Montaner OAP n°MTN2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Pour les constructions concernées par le « front bâti structurant » (cf. schéma de l'OAP) :

- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Soit une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie. Dans ce cas là au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Pour les autres constructions :

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise public.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une seule limite séparative latérale ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Montaner OAP n°MTN2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Montaner OAP n°MTN2

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite, rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br><br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br><br>Les fenêtres de toit sont autorisées. |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# Commune de Montaner OAP n°MTN2

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Facades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès se feront depuis la route communale.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

# Commune de Montaner OAP n°MTN3

*OAP sectorielle répondant aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme.*

## 1/ ANALYSE DU SITE D'OAP

Le périmètre de l'OAP « Site de Montaner » comprend tous les éléments du projet de nouvelle mise en tourisme du site ainsi que ses abords immédiats.

Il porte sur les parcelles cadastrées section D n°76, 77, 78, 79, 80, 81, 86, 87, 99, 560, 563, 632 et 631, représentant une superficie de 8,2 hectares.

### A. CONTEXTE URBAIN ET TYPO-MORPHOLOGIE

- Les terrains concernés sont situés au centre de la commune de Montaner, dans le prolongement Nord-Ouest du centre-bourg.
- Le centre bourg de la commune présente une urbanisation peu dense, principalement constitué d'habitat ancien diffus et d'équipements (mairie, église...). Les constructions y sont majoritairement implantées à l'alignement des voies présentant une forme urbaine traditionnelle.
- Le terrain de projet présente une forte déclivité et s'étend d'une prairie basse : point bas au sud jusqu'au sommet d'une butte accueillant le Château de Montaner, au nord
- Le site s'inscrit principalement dans un ensemble patrimonial et paysager composé de plusieurs monuments historiques (Château de Montaner site classé depuis 1980, Eglise Saint-Michel de Montaner) et d'un site inscrit (ruines du château et de ses abords – 12/06/1973).
- Au nord-ouest du site, quelques maisons individuelles sont venues s'implanter le long de la voie d'accès au château (Costa de Fébus).

# Commune de Montaner OAP n°MTN3

## B. ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET AGRICULTURE

- Le site est composé de 3 séquences paysagères distinctes, du point le plus bas au point le plus haut s'étalonnant sur la butte sur laquelle le château féodal est implanté :
  - la prairie basse vaste étendue enherbée,
  - la forêt partie centrale du projet composée de boisements plus ou moins dense,
  - le château et son donjon dominant le site.
- La périphérie du site est principalement occupée par des boisements (bois du château) et des terres agricoles.
- Le site présente des perspectives visuelles sur le grand paysage environnant :
  - cône visuel depuis la lisière basse de la forêt vers la partie basse du site offrant des vues sur la vaste prairie basse présentant une grande qualité paysagère, et au second plan le centre bourg de la commune dont les constructions sont bien intégrées par des masques végétaux.
  - cône visuel haut depuis le haut du donjon offrant une vision panoramique sur l'ensemble du territoire. Le centre bourg est également bien visible. Concernant le site de projet ce point de vue laisse apparaître la moitié inférieure de la prairie basse grâce au boisement de la forêt jouant un rôle de masque paysager efficace de la lisière bois/prairie basse.
- La déclivité du site et ses grandes ouvertures visuelles laissent apparaître des co-visibilités importantes entre les différentes entités paysagères et patrimoniales.

## C. ACCES ET DESSERTE

- Le site est bordé au sud par une route départementale (RD n°425) et au nord-ouest par une voie communale : Costa de Fébus.
- Il est accessible à la fois par la RD n°425 au sud-est (côté prairie basse) par la Costa de Fébus, au Nord (côté Donjon).
- Le Camin de la Gleisa est un chemin rural longeant le site au nord-est, menant jusqu'à l'église. Il permet une liaison piétonne entre le site et le village.

# Commune de Montaner OAP n°MTN3

## D. PHOTOS DU SITE D'OAP

*Vues de la butte depuis le centre-bourg de Montaner.*

*(Source photos APGL - juillet 2025)*



*Vue sur la prairie basse depuis la forêt, à gauche.*

*Vue depuis la forêt depuis la prairie basse, à droite.*

*(Source photos APGL - juillet 2025)*





# Commune de Montaner OAP n°MTN3

## D. PHOTOS DU SITE D'OAP



*Vue de la lisière basse de la forêt et au sein de la forêt (Source photo APGL - juillet 2025)*



# Commune de Montaner OAP n°MTN3

## D. PHOTOS DU SITE D'OAP



*Vues sur le Château puis de sa « prairie longue » depuis le sommet du donjon (Source photo APGL - juillet 2025)*



# Commune de Montaner OAP n°MTN3

## 2/ ENJEUX D'AMENAGEMENT

L'OAP « *Site de Montaner* » s'étend ainsi de champs à 260 mètres d'altitude pour atteindre, par une pente douce puis plus prononcée en forêt, le sommet de la butte à 331 mètres. A cela, il faut ajouter le Château et en particulier son donjon, culminant à 40 mètres de haut, offrant un panorama exceptionnel sur le Béarn et la Bigorre et visible à plusieurs kilomètres à la ronde. Par sa topographie et la qualité de ce site historique, le site a donc un enjeu paysager très important.

L'OAP doit prendre en compte les enjeux suivants :

- Permettre des aménagements préservant l'héritage médiéval du site,
- Valoriser un patrimoine architectural et paysager historique,
- Permettre le développement d'une offre touristique par l'accueil d'activités de loisirs, de commerces et de services, d'équipements d'intérêt collectif,
- Développer des installations respectueuses du site dans lequel elles s'inscrivent et de l'environnement (offre touristique durable),
- Reconnecter le château au bourg de la commune et à son paysage naturel.

## 3/ OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Afin de s'intégrer le mieux possible dans ce site agricole et naturel, l'OAP doit poursuivre certains objectifs, notamment de :

- Favoriser l'intégration paysagère des constructions projetées, par une édification de plein pied ainsi qu'en utilisant des matériaux naturels, tel que le bois et des teintes adéquates ;
- Aménager des espaces de stationnement de qualité paysagère renforcée, par un masque végétalisé composée de haies à planter ou régénérées et par une faible imperméabilisation ;
- Développer un réseau viaire respectueux du caractère paysager du site : cheminements doux composés de sentiers faits en mulching (tonte différenciée), en paillage avec copeaux de bois, naturels avec léger défrichement en forêt et balisage de l'ensemble du réseau, du bâtiment d'accueil au Château ;
- Intégrer les différents accès au site en prenant en compte le nombre de véhicules envisagés par jour ainsi que les véhicules de secours et techniques. La sécurité sera également vérifiée, notamment pour les accès du site sur la RD 425 ;
- Construire un ensemble de cabanes de loisirs intégrées à la forêt, par des dimensions limitées et une architecture faite le plus possible en bois. Les cabanes existantes, pour la 1ère fois répertoriées, devront être prises en compte et sécurisées ;
- Intégrer les enjeux environnementaux et les espaces naturels et/ou espèces à protéger (Iris tubéreux, Lotier hispide, roselière à massettes, arbres hôtes pour le Grand Capricorne et les chiroptères) dans l'aménagement de l'OAP, en préservant les espèces protégées et en luttant contre les espèces invasives.

# Commune de Montaner OAP n°MTN3

## GESTION ÉCOLOGIQUE

Le site fera également l'objet d'un futur plan de gestion écologique piloté par le CD64 (mission environnement-expert Biodiversité).

Le site de Montaner recèle des espèces animales et végétales originales, mises en lumière par le diagnostic réalisé au printemps 2025. La nature du projet porté laisse une grande place aux espaces naturels du site et se concentre sur la belle saison.

L'idée de capitaliser les données écologiques du diagnostic et de travailler à l'élaboration d'un plan de gestion écologique est en cours de réflexion : il s'agira de définir un guide de gestion écologique du site qui permettra au Département de s'assurer que ce patrimoine naturel sera préservé et sur les porteurs de projets pourront s'appuyer pour valoriser certains aspects.

Concrètement, cela consistera à définir les modalités de préservation et d'entretien du site permettant aux différentes espèces de s'y maintenir.

Chaque intervention sur le site sera ainsi optimisée par une visée écologique : périodes d'intervention, lieux, modalités d'action et actions complémentaires destinées à conforter les opérations d'entretien.

Ce plan de gestion écologique du site de Montaner est prévu d'être élaboré en 2026 pour une période de 6 ans.

The map displays a site with several distinct zones and features:

- Top Left:** A yellow star icon on a green field, with a black stick figure nearby.
- Top Center:** A green field with a black stick figure.
- Top Right:** A green field with a black stick figure.
- Center:** A large green field with a black stick figure.
- Bottom Left:** A green field with a black stick figure.
- Bottom Center:** A green field with a black stick figure.
- Bottom Right:** A green field with a black stick figure.
- Top Right:** A green field with a black stick figure.
- Center:** A green field with a black stick figure.
- Bottom Left:** A green field with a black stick figure.
- Bottom Center:** A green field with a black stick figure.
- Bottom Right:** A green field with a black stick figure.
- Top Left:** A green field with a black stick figure.
- Top Center:** A green field with a black stick figure.
- Top Right:** A green field with a black stick figure.
- Center:** A green field with a black stick figure.
- Bottom Left:** A green field with a black stick figure.
- Bottom Center:** A green field with a black stick figure.
- Bottom Right:** A green field with a black stick figure.

## Montaner

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Evolution du PLUi  
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® :  
Institut National de l'Information Géographie et Forestière©





OAP MTN3



# Montaner



Périmètre OAP

## Figurés linéaires



Haie paysagère à créer ou à préserver

## Phasage



Phase 1



Phase 2

DPMECDU n°1 - Agence Publiaue de Gestion Locale - SITU - Mars 2026

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Evolution du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographie et Forestière©

# Légende :



Périmètre de l’OAP « *Site de Montaner* »

## Organisation des espaces du site

### Commerce et activités de service

Le schéma indique l’emprise de principe du futur bâtiment d’accueil sur la prairie basse et son principe d’accès. Il indique également le site du bâtiment existant au pied du château, transformée en taverne et comprenant une future extension.



Ces bâtiments devront être réalisés en priorisant les matériaux naturels pour les façades tel que le bois ainsi que des toits à deux pentes pour le bâtiment d’accueil et l’extension de la taverne, de même teinte naturelle que les façades,

Pour le futur bâtiment d’accueil, la gestion des eaux pluviales devra faire d’un traitement paysager, une noue végétalisée pourra être privilégiée.

La future taverne devra faire l’objet de réaménagements ou d’extensions respectant les qualités architecturales du bâtiment existant.

### Secteurs d’équipements de loisirs :

Il est indiqué les sites d’implantations de principe des nouvelles cabanes de loisirs agrémentant le parcours des visiteurs dans les bois, entre la prairie basse et le Château, ainsi que le site d’aménagement d’un parcours dans les arbres, d’une nappe de filets suspendus et d’une tyrolienne.



L’insertion paysagère et environnementale des cabanes dans le site du Château, de la butte et du futur bâtiment d’accueil devra être recherchée en veillant :

- A leurs qualités de construction (en bois en priorité) et architecturales,
- A leurs volumétries adaptées à la topographie des lieux
- A la prise en compte des espèces protégées recensées sur le site (voir carte enjeux environnementaux).

Si un raccordement aux réseaux à l’une de ces constructions doit être réalisé, il devra respecter la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de salubrité publique.

Le parcours dans les arbres et la nappe de filets devront veiller à ne s’accrocher qu’aux arbres n’accueillant pas d’espèces protégées (voir carte et prescriptions enjeux environnementaux) ainsi que respecter les normes de sécurité en vigueur.



# Légende :

## Secteurs d'équipements de loisirs (Archerie)

Le schéma indique la localisation d'une cabane existante, l'Archerie.

La réhabilitation de la cabane existante (Archerie) devra respecter la réglementation en matière de sécurité, tout comme les nouvelles cabanes envisagées.



L'Archerie devra prévoir une amélioration de la sécurité et du confort d'usage et pourra faire l'objet d'une :

- Modification de l'aspect extérieur pour une meilleure intégration paysagère,
- Nouvelle organisation spatiale et ajout de nouvelles fonctions,
- Démolition partielle et reconstruction.

## Equipement d'intérêt collectif et services publics :

Le schéma indique les emprises existantes du Château de Montaner au sommet de la butte et le stade de joute en contrebas, au milieu de la prairie basse.

Le Château (enceinte, cour et donjon) est un site classé au titre des Monuments Historiques. Élément central du projet, il accueillera des constructions légères et sans fondations (sous forme de chapiteaux par exemple), la signalisation nécessaire ainsi que du petit mobilier tel que des tables ou poubelles. Ces aménagements ne pourront se faire qu'à la condition d'une intégration patrimoniale totale au site classé.



À long terme, le stade de joute pourra faire l'objet d'une réhabilitation d'emprise limitée. Ces aménagements devront respecter le caractère médiéval de l'équipement (par l'utilisation du bois notamment) et satisfaire aux conditions de sécurité d'accueil du public.

Le réaménagement du stade de joute devra prendre en compte l'enjeu environnemental du site (voir carte enjeux environnementaux).

# Légende :

## Secteurs d'activités de loisirs :

Le schéma projette la partie de la forêt de la butte accueillant les activités de loisirs (signalisation, parcours pieds nus, etc...) et les cheminements entre la prairie basse et le Château.



- Toute activité proposée devra prendre en compte le caractère naturel et forestier du site en veillant à utiliser le plus possible les chemins déjà existants, qu'ils soient privés ou communaux. Sur ces derniers, une utilisation apaisée par une gestion concertée du passage des visiteurs du site et des utilisateurs des chemins ruraux et communaux devra être mise en œuvre et recherchée.
- Les activités ludiques et de loisirs devront être réalisées prioritairement en matériaux naturels œuvrant à leur insertion dans la forêt et offrant une totale réversibilité.

## Espace public à dominante végétale :

Le schéma indique les emprises de principe où les visiteurs pourront s'arrêter sur le parcours afin de se reposer, manger et boire.



Ces sites sont destinés à accueillir du petit mobilier démontable et temporaire tels que des tables de pique-niques, des poubelles, parasols, etc...

A noter que le site autour du Château est déjà équipé de deux cabanes en bois.

L'aménagement de ces sites devra être intégré dans le paysage et dans le cadre naturel, notamment en privilégiant les couverts végétaux existants autour du Château.

## Espace public à dominante minérale :

Le schéma repère l'aire de principe devant le Château visant à être réaménagé en parvis permettant l'accueil du public, le retournement des bus et autres transports collectifs. Cet espace, central dans la composition de la prairie longue, devra assurer une cohérence entre les bâtiments existants et projetés, les parcours immersifs, les accès routiers ainsi que l'espace de stationnement.



Son revêtement visera une intégration paysagère et patrimoniale entre le sommet de la butte et le Château (couleur, composition) où les matériaux naturels et une faible imperméabilisation devra si possible être recherchée.

# Légende :

## Espace public mixte :

Le schéma indique l'implantation de principe de l'aire de stationnement, en lien avec l'offre de loisir à créer sur le site. Cet espace de stationnement et d'accès du public au site sera aménagé de manière à assurer une insertion paysagère et environnementale qualitative.



La capacité d'accueil sera phasée (voir schéma phasage).

Les flux routiers et piétons seront optimisés sur la zone notamment grâce à des éléments de canalisation paysagés (garde-corps bois, haies végétales à créer ou préserver, signalétique).

L'accès à cet espace depuis la route départementale 425/Costa de Fébus sera sécurisé (panneaux d'indication, marquage à prévoir), que cela soit pour le public ou les services publics ou techniques.

Tout aménagement de l'aire de stationnement doit intégrer la récupération des fluides (eaux souillées, huiles, ...), afin qu'il n'y ait aucun rejet dans le milieu naturel et plus particulièrement dans le milieu hydraulique superficiel. Dans la mesure du possible, tout matériau de l'aire de stationnement devra privilégier un matériau perméable.

## Espace naturel :



Le schéma démarque les espaces naturels (bois, forêt plus dense, prairie) composant la majorité du périmètre de l'OAP. Ces espaces n'ont pas vocation à être bâtis et ne supporteront que les aménagements connexes du projet : cheminements, mobilier temporaire et démontable pour les espaces ludiques dans la forêt (voir plus haut dans le secteur d'activités de loisirs) ainsi qu'autour de la cabane existante ou à créer.

Afin de protéger ces espaces naturels, tout aménagement devra poursuivre une intégration exemplaire dans son environnement, qu'il soit paysager ou écologique (voir schéma enjeux environnementaux).

En outre, le bois entourant la proximité immédiate du Château représente un couvert végétal à protéger mais pourra faire l'objet d'entretien ponctuel permettant une meilleure covisibilité du Château (donjon, enceinte) avec le paysage environnant.

## Espace à végétaliser :



Le schéma indique l'emprise de principe des parties à végétaliser devant le Château. Actuellement fragmentée en plusieurs aménagements (terre, gravillonné, bitume), cette emprise vise à recouvrir une unité de sol naturel, pouvant être accompagné de plantations, notamment d'essences naturelles.

Cet espace à végétaliser doit se réaliser en cohérence avec le futur parvis (voir plus haut) et le Château tout en prenant en compte les accès et cheminement des visiteurs. Cet espace peut éventuellement accueillir tous aménagements et installations nécessaires à l'activité touristique (cheminements, clôtures) à condition d'une insertion paysagère et patrimoniale optimale. L'utilisation de matériaux et des teintes naturelles sont à privilégier pour les toitures et façades.

# Légende :

## Continuités fonctionnelles et paysagères

### Haie paysagère à créer ou à préserver :

Le schéma indique l'emprise des haies et plantations existantes à préserver et à créer. Ce masque végétal participera à l'insertion paysagère des aménagements prévus autour des espaces publics, des constructions et des cheminements prévus dans l'OAP.

Elles devront être prioritairement composées d'essences locales (voir enjeux environnementaux de l'OAP). Autour de l'aire de stationnement, ces plantations seront anticipées le plus possible afin d'assurer au plus tôt son insertion paysagère. A terme, les haies devront composer un réseau végétal connecté, structurant le paysage du site.

### Mode doux secondaire :

Le schéma indique les localisations de principe des principaux cheminements pédestres permettant d'arpenter le site, de la prairie basse au Château. D'autres peuvent être aménagés, sans qu'ils soient repérés au schéma.

Qu'ils soient à créer ou à entretenir, leurs réalisations seront limitées :

- Pour les cheminements de la prairie basse :
  - Tout-venant compacté, pouvant être réalisé en surfacage en gravillon sablé par exemple, de l'aire de stationnement paysagé au bâtiment d'accueil et à l'aire de pique-nique,
  - Mulching/tonte différenciée du bâtiment d'accueil à la forêt.
- Pour les cheminements de la forêt : naturels avec un défrichement léger possible autour de leur emprise ou en revêtement de sol en paillage avec copeau de bois.
- Pour la prairie longue et aux abords du Château : tout-venant compacté pour le parvis et l'accès au pont-levis, pouvant être réalisé en surfacage en gravillon sablé naturels ou en paillage autour du Château.

Ces cheminements veilleront à être le plus possible réalisés similairement selon le type choisi (matériau, teinte, emprise). Ils devront également comporter une signalisation sur des espèces présentes sur le site (voir prescriptions environnementales de l'OAP) pour permettre une sensibilisation du public.

# Légende :

## Enjeux localisés du site

### Hauteur du bâti :



Le schéma précise que les constructions envisagées auront une hauteur à respecter afin d'assurer le plus possible leur insertion paysagère, notamment dans le rapport de covisibilité avec le Château classé.

En l'occurrence, le futur bâtiment d'accueil devra tendre vers une réalisation de plain-pied, avec combles possibles mais sans étage supplémentaire.

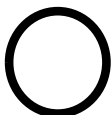
### Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser :



Le schéma rappelle la localisation du Château, classé au titre des Monuments Historiques.

Élément central de l'OAP, sa préservation et mise en valeur conditionnera la réalisation de tous les aménagements et constructions du projet, en lien avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) des Pyrénées-Atlantiques.

### Aire de retournement :



Le schéma indique une aire de retournement sur le futur parvis réaménagé du Château. Cette aire devra présenter les caractéristiques techniques et réglementaires (services publics de secours notamment) pour permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment les transports collectifs (bus).

### Aire de stationnement privé :



Le schéma indique les places de stationnement existantes. Tout réaménagement devra proposer entre 4 et 6 places.

### Aire de stationnement public paysagé :



Le schéma indique les localisations de principe des aires de stationnement ouverte aux visiteurs. Elles sont représentées en deux points :

- Une au sein de la prairie basse, destinée à accueillir l'ensemble des visiteurs du nouveau site touristique du Château. Au sein de cet espace à l'insertion paysagère renforcée (voir plus haut), l'aire de stationnement devra respecter les obligations réglementaires de sécurité et assurer un accès apaisé des visiteurs au futur bâtiment d'accueil.  
Prévu en deux phases (voir schéma de phasage de l'OAP), la 1ère phase devra comporter entre 12 et 15 places de stationnement.
- La seconde phase, réalisable concomitamment ou ultérieurement à la phase 1, pourra comprendre un maximum de 95 places supplémentaires.
- Une autre aire de stationnement devra être réalisée sur le parvis devant le Château pour les personnes à mobilité réduite, comprenant au moins une place.



# Légende :

## Enjeux localisés du site

### Mutualisation des entrées :



Le schéma désigne les accès de principe au site par la route départementale 425/Costa de Fébus. Ils devront satisfaire à toutes obligations de sécurité. Au nombre de deux, ils devront permettre un passage différencié entre :

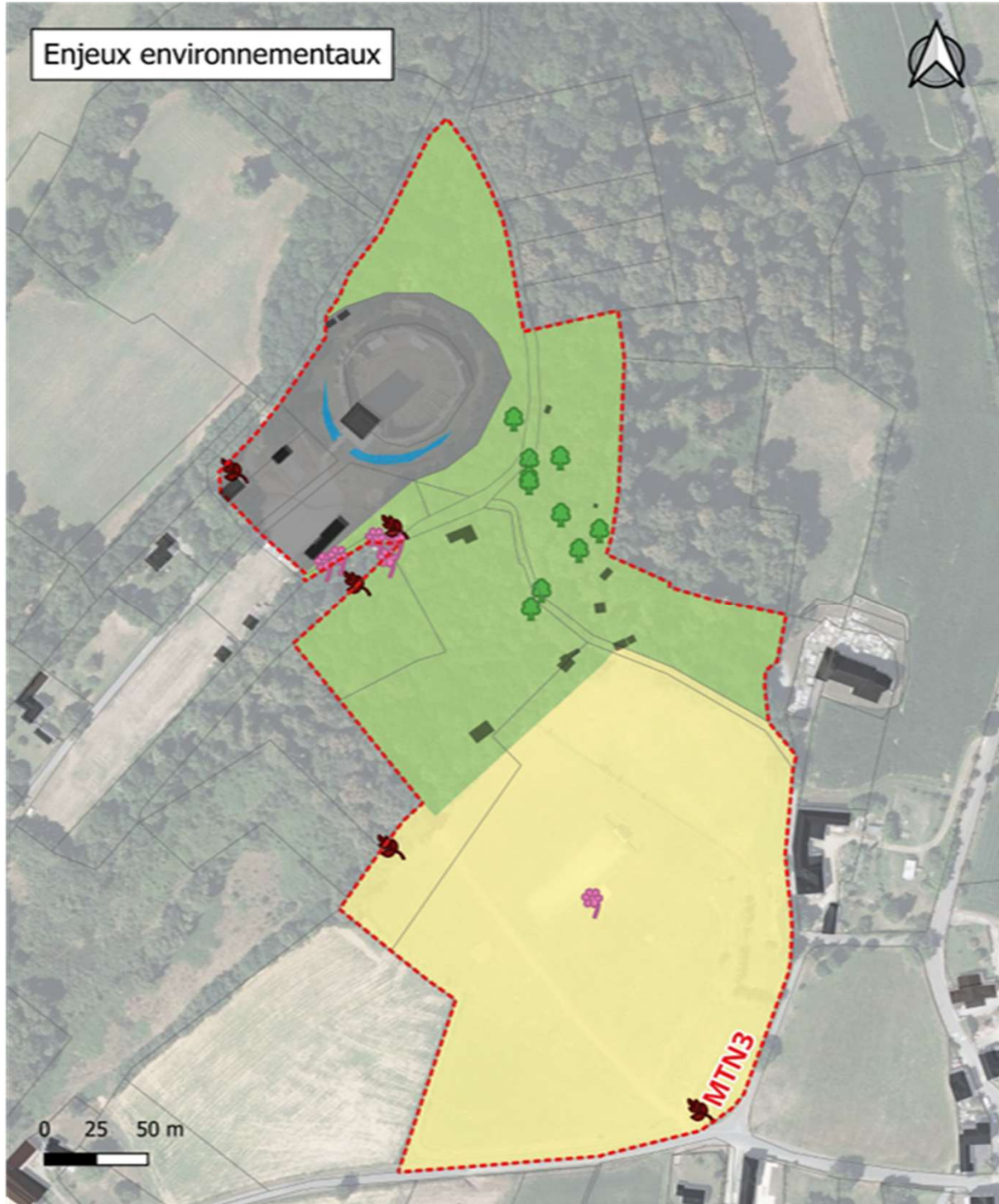
- Un accès aux visiteurs,
- Un accès aux services publics, de secours notamment, ainsi qu'aux véhicules techniques permettant l'entretien et la maintenance du site.

### Perspective paysagère à valoriser :



Le schéma signale les points de vue les plus importants du projet. La réalisation de l'OAP devra veiller à ce que ces points de perspective soient protégés et valorisés pour permettre une vue dégagée sur le Château ou sur le village de Montaner.

## Enjeux environnementaux



## Montaner



Périmètre OAP

### Habitats naturels à protéger



Arbres hôtes du Grand Capricorne et des chiroptères



Roselière à massettes

### Espèces floristiques à protéger



Iris tubéreux et Lotier hispide

### Espèces floristiques exotiques envahissantes à contenir par une gestion adaptée



Véronique de Perse, Troène à feuilles ovales, Raisin d'Amérique, Vigne-vierge commune et Brome cathartique

### Types d'espaces présents



Espace naturel humide



Espace naturel prairial



Espace naturel forestier



Espace artificialisé

DPMECDU n°1 - Agence Publique de Gestion Locale - SITU - mars 2026

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Evolution du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et Forestière®, Diagnostic écologique du Château de Montaner : Biotope

Prescriptions environnementales par type d'aménagement figurant au schéma de l'OAP :

| Espèce potentiellement présente ou milieu identifié sur l'emprise de l'aménagement | Prescriptions environnementales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aménagement d'un parking                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Espaces naturels prairiaux et haies                                                | Mettre en place une fauche tardive sur les habitats non utilisés dans le cadre du projet d'aménagement pour préserver les habitats ouverts et les haies.<br>Entretien des haies existantes et à créer en bordure du futur parking, pour permettre leur développement harmonieux.<br>Réaliser la coupe en période automnale pour éviter la destruction des couples d'oiseaux potentiellement présents. |
| Création d'un bâtiment d'accueil                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Chiroptères                                                                        | Limiter l'ouverture du site la nuit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Amphibiens et reptiles                                                             | Limiter l'ouverture du site en période hivernale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Espaces naturels prairiaux et haies                                                | Mettre en place une fauche automnale (à partir du 15 octobre) sur les habitats non utilisés dans le cadre du projet d'aménagement pour préserver les habitats ouverts et les haies.                                                                                                                                                                                                                   |
| Aménagement de cheminements piétons                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Chiroptères                                                                        | Ne pas installer d'éclairage dans le bois, afin de préserver le réservoir biologique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Iris tubéreux                                                                      | Mettre en place un balisage pérenne des milieux sensibles afin de limiter la dégradation des stations de flore protégée : installation de barrières autour de la station d'Iris tubéreux.<br>Planter des panneaux de sensibilisation à destination du public pour expliquer la rareté des espèces.                                                                                                    |
| Lotier hispide                                                                     | Mettre en place un balisage pérenne des milieux sensibles afin de limiter la dégradation des stations de flore protégée : installation de barrières autour de la station de Lotier hispide.<br>Maintenir l'entretien de la végétation qui permet le développement d'un tapis herbacé ras, favorable au développement de l'espèce.                                                                     |
| Espèces exotiques envahissantes                                                    | Gérer les espèces identifiées sur le site via un traitement adapté à chaque espèce avec export des résidus.<br>Mettre en place un suivi sur plusieurs années, afin de limiter leur propagation sur le site et ses alentours.                                                                                                                                                                          |
| Espaces naturels prairiaux et haies                                                | Mettre en place une fauche tardive sur les habitats non utilisés dans le cadre du projet d'aménagement pour préserver les habitats ouverts et les haies.                                                                                                                                                                                                                                              |

Suite tableau page suivante

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace naturels forestiers                               | <p>Limiter l'entretien du boisement à l'élagage des branches pouvant entraîner un risque de sécurité pour les visiteurs.</p> <p>Eviter la coupe des arbres, notamment ceux présentant des marques de sénescence ou des cavités.</p> <p>Baliser ou flécher les sentiers maintenus et condamner les anciens sentiers par la mise en place de bois mort ou par la plantation d'arbustes adaptés, afin de limiter la divagation dans le boisement.</p> <p>Réaliser un plan de circulation dans le bois et le porter à la connaissance du public.</p> |
| <b>Création de cabanes</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Chiroptères                                              | Ne pas installer d'éclairage dans le bois, afin de préserver le réservoir biologique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Espace naturels forestiers                               | <p>Limiter l'entretien du boisement à l'élagage des branches pouvant entraîner un risque de sécurité pour les visiteurs.</p> <p>Eviter la coupe des arbres, notamment ceux présentant des marques de sénescence ou des cavités.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Aménagement d'un parcours ludique dans les arbres</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Grand Capricorne                                         | Eviter les arbres à enjeux faunistiques pour l'implantation des aménagements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Chiroptères                                              | <p>Eviter les arbres à enjeux faunistiques pour l'implantation des aménagements.</p> <p>Ne pas installer d'éclairage dans le bois, afin de préserver le réservoir biologique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Espace naturels forestiers                               | <p>Limiter l'entretien du boisement à l'élagage des branches pouvant entraîner un risque de sécurité pour les visiteurs.</p> <p>Eviter la coupe des arbres, notamment ceux présentant des marques de sénescence ou des cavités.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Réaménagement du parvis et des abords du château</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Roselière à massettes                                    | <p>Mettre en place un balisage pérenne des milieux sensibles afin de limiter la dégradation des habitats de reproduction de la faune.</p> <p>Planter des panneaux de sensibilisation à destination du public pour expliquer la fonctionnalité des habitats protégés.</p> <p>Réaliser l'entretien des douves du château (curage, enlèvement de la végétation, etc.), en dehors des périodes de reproduction des amphibiens (préférentiellement à la fin de l'été).</p>                                                                            |
| <b>Extension du bâtiment de la Taverne</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Espèces exotiques envahissantes                          | <p>Gérer les espèces identifiées sur le site via un traitement adapté à chaque espèce avec notamment un export des résidus.</p> <p>Mettre en place un suivi sur plusieurs années, afin de limiter leur propagation sur le site et ses alentours.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE MOUMOULOUS



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP MOU1



Moumoulous

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Moumoulous OAP n°MOU1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Moumoulous OAP n°MOU1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Soit une des façades de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

- Soit une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Dans ce cas, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie pour marquer le front bâti.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Moumoulous OAP n°MOU1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Moumoulous OAP n°MOU1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br><br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



# Commune de Moumoulous OAP n°MOU1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie                                                                                                                                                                                |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.<br><br>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement. |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                                                                                                                                                                                                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE NOUILHAN



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP NOU1

Nouilhan



-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

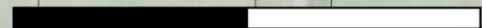
#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m



Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Nouilhan OAP n°NOU1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé



# Commune de Nouilhan OAP n°NOU1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Nouilhan OAP n°NOU1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Commune de Nouilhan OAP n°NOU1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE PEYRUN



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





## Peyrun

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Aire de stationnement public
-  Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

-  Mode doux secondaire
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Peyrun OAP n°PEY1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Non réglementé*

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Peyrun OAP n°PEY1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Peyrun OAP n°PEY1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Peyrun OAP n°PEY1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# Commune de Peyrun OAP n°PEY1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Un cheminement pour modes doux pourra connecter l'opération à la voirie existante.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Une aire de stationnement pourra être aménagée à proximité de la voirie.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE PONSON-DEBAT-POUTS



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP PDP1

Ponson-Debat-Pouts



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Création d'ouvrage hydraulique
-  Ambiance végétale à créer
-  Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

-  Mode doux secondaire
-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s’agit de conforter des espaces d’habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Ponson-Debat-Pouts OAP n° PDP1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation au sud de la future voie sera :

- au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Dérogation : si une construction annexe ou un garage est implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie, au moins une façade de la construction principale pourra être implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres

L'implantation au nord de la future voie sera :

- au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions pourront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou sur une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Ponson-Debat-Pouts OAP n°PDP1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



# Commune de Ponson-Debat-Pouts OAP n°PDP1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Un cheminement pour modes doux et un chemin empierré pourront être aménagés entre la RD202 et la RD62.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP PDP2



Ponson-Debat-Pouts



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné  
à titre indicatif

### Figurés linéaires



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer  
ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur lorsque l'OAP PDP1 sera urbanisée à 75%. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                            |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                     |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                              |
| Densité brute                            | Environ 18 logements par hectare                                                                                    |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                       |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation sera :

- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Soit au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas, une construction annexe ou un garage devra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions pourront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou sur une des deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Ponson-Debat-Pouts OAP n°PDP2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux<br>(les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Commune de Ponson-Debat-Pouts OAP n°PDP2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE PONTIACQ-VIELLEPINTE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





## Pontiacq-Viellepinte

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 6 et 8 logements                                                                                                                     |
| Densité brute                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                            |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux<br>(les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



## Pontiacq-Villepinte

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
  - Aire de retournement
  - Ambiance végétale à créer
  - Perspective paysagère à valoriser

- Figurés linéaires**
  - Voie de desserte locale
  - Mode doux secondaire
  - Front bâti structurant
  - Haie paysagère à créer ou à préserver

- Figurés surfaciques**
  - Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUI  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 3 et 4 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l’avis de l’architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s’appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d’isolation par l’extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s’appliquent pas aux annexes de moins de 30 m² d’emprise au sol sous condition d’une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d’aspect bois sont autorisées sous réserve d’avoir un aspect lamellaire. Les façades d’aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L’usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m² de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Toitures terrasses               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux<br>(les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès se feront depuis la voirie communale.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.



# Commune de Pontiacq-Viellepinte OAP n°PTV2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE PUJO

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA

even  
Conseil



OAP PUJ1

Pujo

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Aire de retournement

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale à terme
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Pujo OAP n°PUJ1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 4 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Pujo OAP n°PUJ1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Pujo OAP n°PUJ1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une des façades de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Pujo OAP n°PUJ1

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plate et avoir un aspect de type ardoise</li> <li>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.</li> </ul> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# Commune de Pujo OAP n°PUJ1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





Pujo



Périmètre d'OAP



Implantation du bati donne a titre indicatif

Figurés linéaires



Voie à sens unique



Haie paysagère à créer ou à préserver



Ligne électrique à haute tension

Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU  
octobre 2023



# Commune de Pujo OAP n°PUJ2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                                   |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                          | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                           | 4 à 5 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                                   | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Pujo OAP n°PUJ2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Pujo OAP n°PUJ2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une des façades de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Pujo OAP n°PUJ2

Secteur à sensibilité modéré.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plate et avoir un aspect de type ardoise</li> <li>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.</li> </ul> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# Commune de Pujo OAP n°PUJ2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                          |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voie à sens unique desservira l'opération afin de limiter les entrées / sorties sur les voies existantes.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

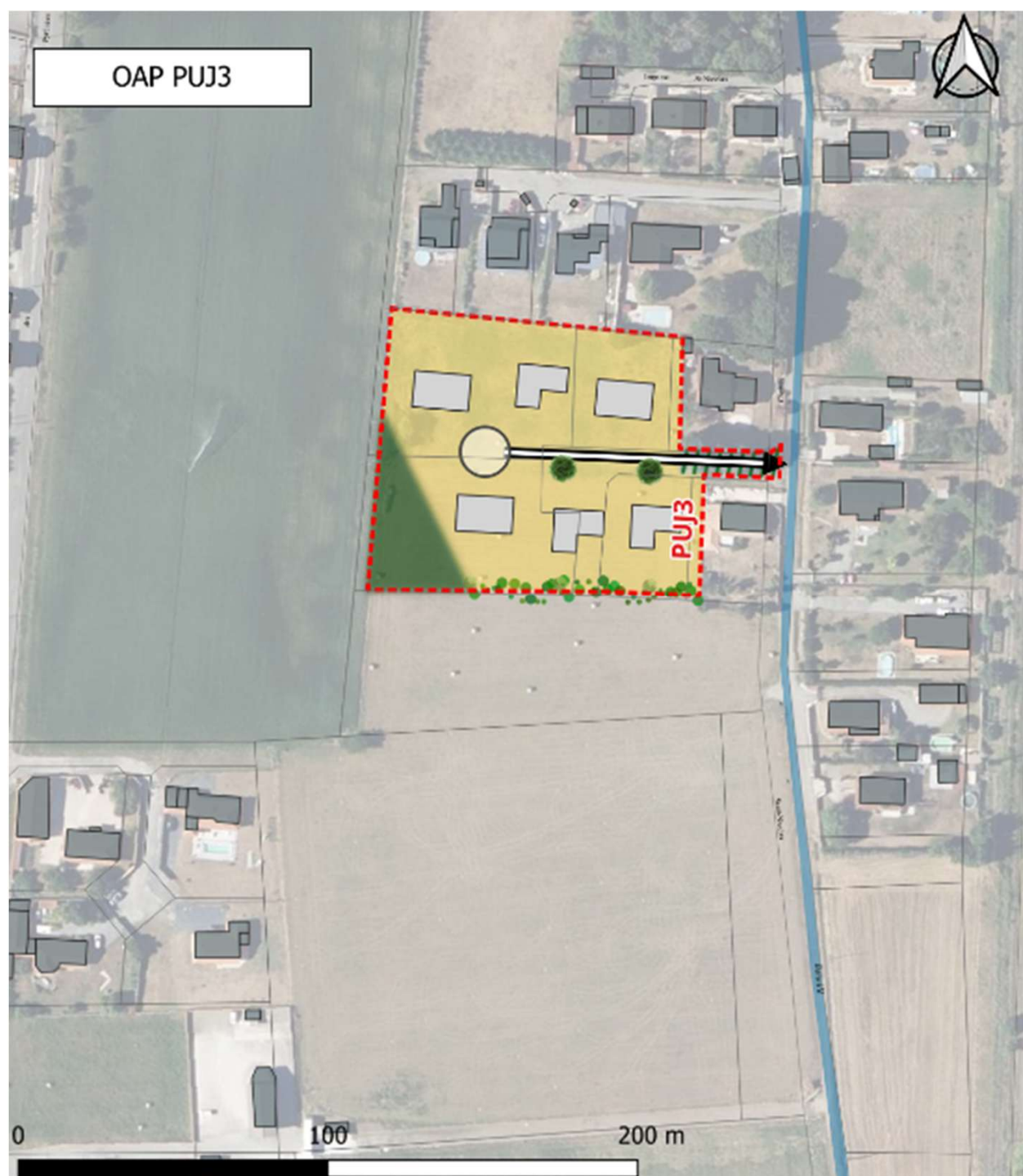
La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP PUJ3

Pujo



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donne a titre indicatif

Figurés ponctuels



Aire de retournement



Ambiance végétale à créer

Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Voie de desserte locale à terme



Haie paysagère à créer ou à préserver

Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace naturel



Espace à végétaliser

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU

octobre 2023

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 5 à 7 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Pujo OAP n°PUJ3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une des façades de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Pujo OAP n°PUJ3

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Commune de Pujo OAP n°PUJ3

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP **RABASTENS-DE-BIGORRE**



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







## Rabastens-de-Bigorre

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Aire de retournement

### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUI  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser avec une opération d'aménagement d'ensemble.                                                         |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et/ ou accolé                                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 5 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 12 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

#### Habitat individuel pavillonnaire

Les règles d'implantations sont :

- soit au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- soit au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                         | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>Matériaux toiture</b>             | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | <b>Matériaux toiture extensions</b>  | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | <b>Toitures terrasses</b>            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | <b>Teintes</b>                       | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b> | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP RAB2

Rabastens-de-Bigorre

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser via une opération d'aménagement d'ensemble.                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et/ ou groupé                                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | 8 à 10 logements                                                                                                                                  |
| Densité brute                            | Environ 17 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou accession et/ou locatif social                                                                                |

### C. MIXITÉ SOCIALE

L'opération proposera minimum 20% de logements locatifs sociaux.



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

|                                                                                       | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Habitat individuel groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b> | <p>Les règles d'implantations sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• soit au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</li><li>• soit au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</li></ul> <p>Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</p> | <p>Les règles d'implantations sont soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• soit au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</li><li>• soit au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</li></ul> <p>Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</p> |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b> | <p>Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle.</p>                                                                                                                                                             | <p>Les constructions seront édifiées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>), sans être inférieur à 3m.</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle.</p>                                                                                                                                                                                               |

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





OAP RAB3

Rabastens-de-Bigorre



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné  
à titre indicatif



Figurés ponctuels

Aire de retournement



Ambiance végétale à créer



Figurés linéaires

Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer  
ou à préserver



Figurés surfaciques

Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB3

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser via une opération d'aménagement d'ensemble.                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 9 et 11 logements                                                                                                                           |
| Densité brute                            | Environ 11 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou accession et/ou locatif social                                                                                |

### C. MIXITÉ SOCIALE

L'opération proposera minimum 20% de logements locatifs sociaux.

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB3

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m² de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB3

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB3

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie double sens desservira l'ensemble de l'opération. Des aires de retournement pourront être aménagées.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB3

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP RAB4

## Rabastens de Bigorre



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donne à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Element végétal à préserver



Ambiance végétale à créer



Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace public mixte



Espace naturel



Espace à végétaliser

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - août 2025

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

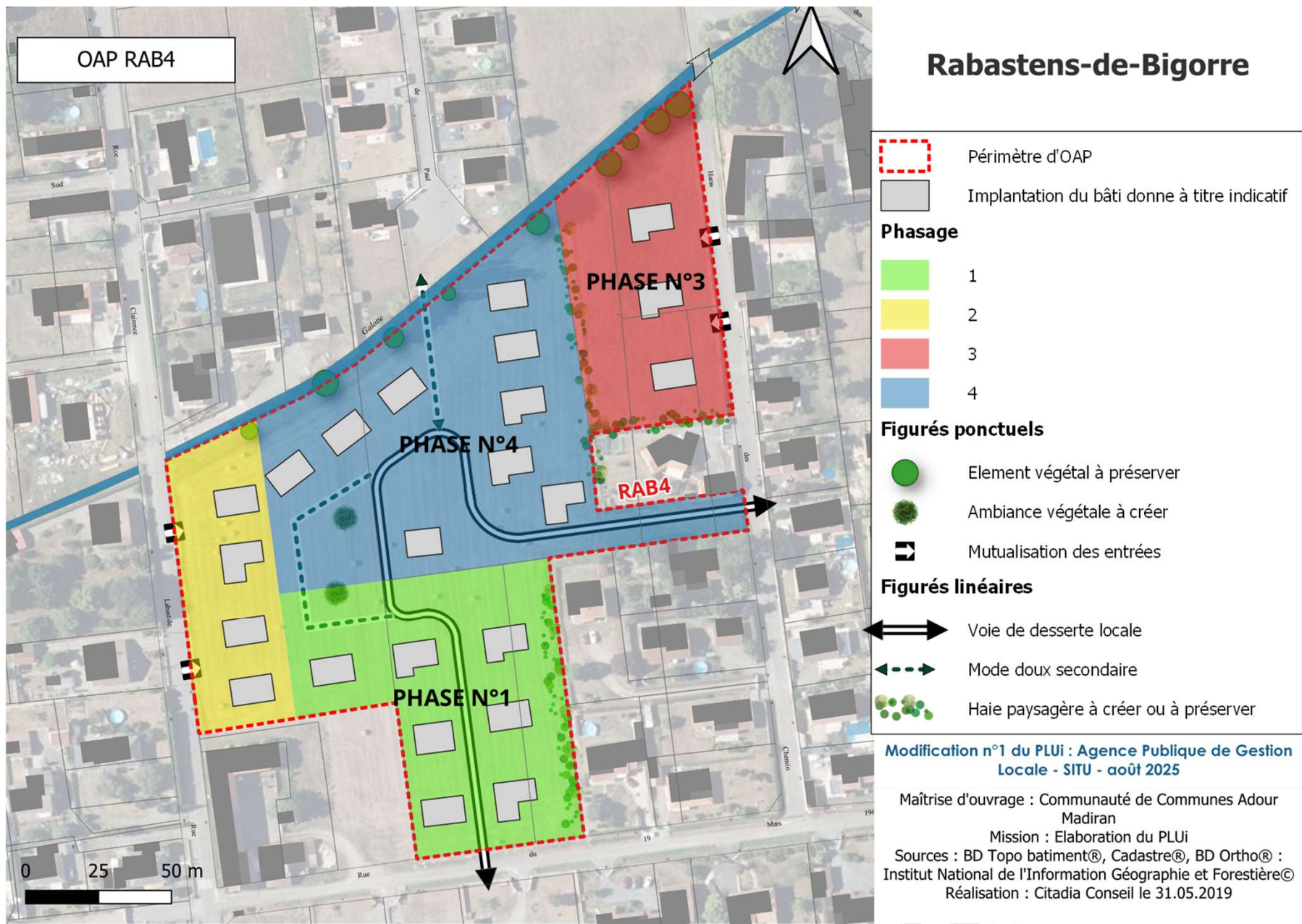
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 25 50 m



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB4

## PHASAGE DE L'OPERATION



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB4

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal.<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment les unes des autres. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble par phase.                                                                                                                                                      |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                               |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 16 et 24 logements                                                                                                                                                                                                                       |
| Densité brute                            | Environ 9 logements par hectare                                                                                                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou accession et/ou locatif social                                                                                                                                                                             |

### C. MIXITÉ SOCIALE

L'opération proposera minimum 20% de logements locatifs sociaux.



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB4

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB4

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB4

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m² de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB4

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB4

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB4

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



## Rabastens-de-Bigorre

Périmètre d'OAP

### Figurés ponctuels

Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

Equipement d'intérêt collectif et services publics

Espace naturel

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

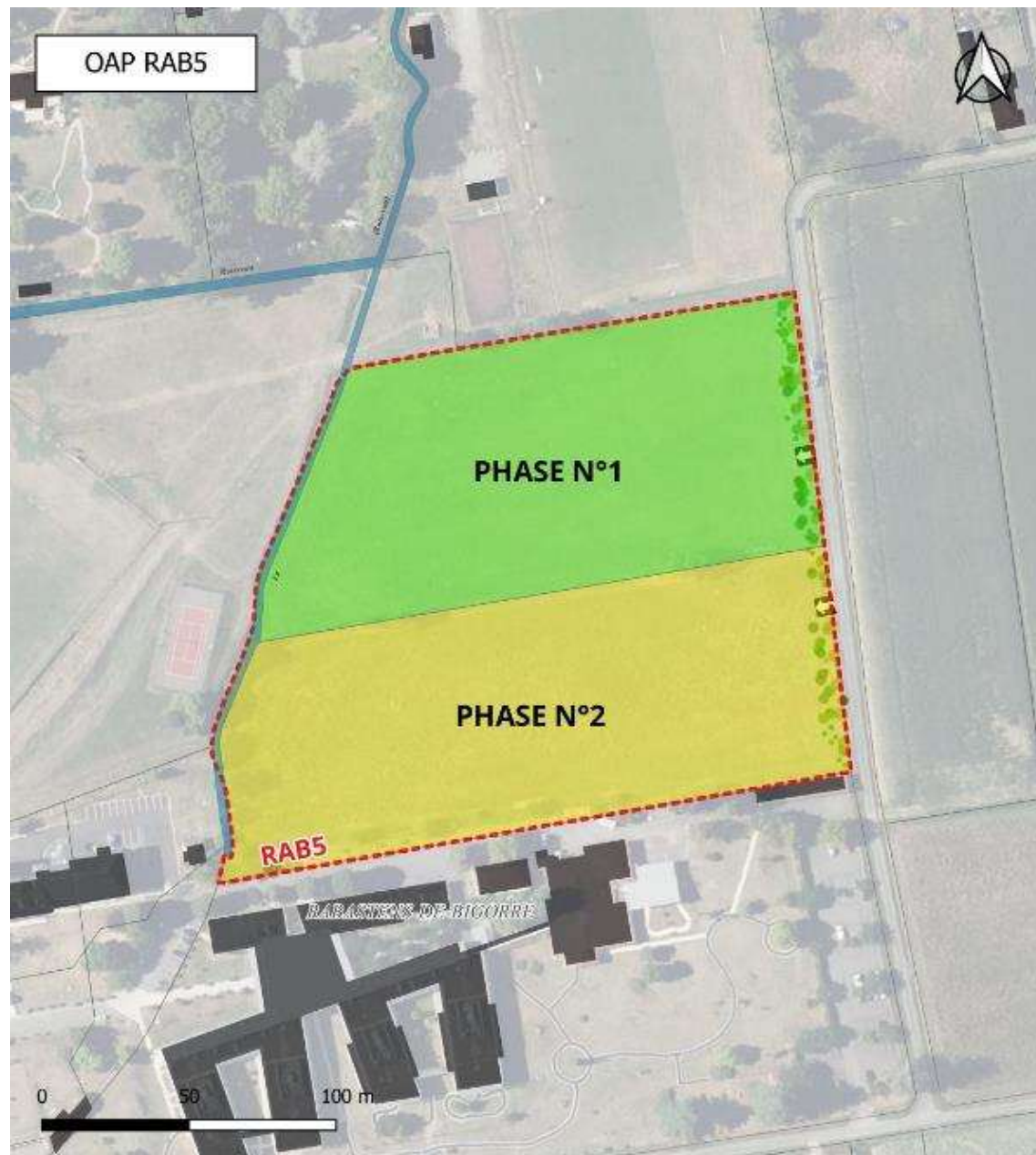
Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB5

## PHASAGE DE L'OPERATION



### Rabastens-de-Bigorre



Périmètre d'OAP

#### Phasage



PHASE N°1



PHASE N°2

#### Figurés ponctuels



Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires



Haie paysagère à créer ou à préserver

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière®  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB5

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur accueillera principalement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                          | Limitations                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                               | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement</li><li>• Commerces et activités de services</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Industrie</li><li>• Entrepôts</li><li>• Bureaux</li></ul> | Le logement, s'il est destiné au gardiennage ou à la surveillance de la zone dans la limite de 60 m2 de surface de plancher |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> (1 <sup>er</sup> janvier 2027).<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou de la phase.                                                                                        |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                          |
| Forme urbaine attendue                   | Equipement d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

**Hauteur des constructions :**  
*Non réglementé.*

**Implantation des constructions :**  
L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée. Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

**Emprise au sol des constructions :**  
L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 30 % du terrain d'assiette du projet.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

|                                                                                | Equipement d'intérêt collectif |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer | Non réglementé                 |
| Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle | Non réglementé                 |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB5

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

### FACADES

Les façades pourront être revêtues soit d'un bardage en bois, soit en pierre, soit en enduit. A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Le bardage en bac acier pourra être autorisé sur les parties non visibles depuis l'espace public. L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit. Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.

### TOITURES

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les fenêtres de toit sont autorisées. La couverture pourra comporter des tuiles translucides. Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable... Les toitures à une pente sont autorisées. Pour les constructions annexes, les matériaux utilisés seront d'aspect et de teinte identique à la construction principale.

### CLOTURES

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur de sous-bassement de 60cm surmonté d'un dispositif à claire-voie de type barreaudage, grillage souple ou rigide.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales. Quand ils existent, les murs de clôture en pierres ou galets, seront maintenus et mis en valeur (excepté pour des raisons relatives au risque inondation ou à la sécurité routière).



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB5

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

En cas de risques de remontées de nappes connus, les constructions doivent présenter un vide sanitaire.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB5

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP RAB6

## Rabastens-de-Bigorre



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de retournement



Aire de stationnement privé



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB6

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et/ ou accolé                                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 8 et 12 logements                                                                                                                           |
| Densité brute                            | Environ 13 logements / ha                                                                                                                         |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB6

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.



# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB6

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

#### Habitat individuel pavillonnaire

Les règles d'implantations sont :

- soit au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- soit au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.



## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB6

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB6

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB6

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Une aire de stationnement sera aménagée et desservie par la voirie de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Rabastens-De-Bigorre OAP n°RAB6

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP RAB7



Rabastens-de-Bigorre



Périmètre d'OAP

### Figurés ponctuels



Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques



Secteur d'activité mixte

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                            | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                 | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement,</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li><li>• Cinéma</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Centre de congrès ou d'exposition</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le logement, s'il est destiné au gardiennage ou à la surveillance de la zone dans la limite de 60 m2 de surface de plancher. Il devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité</li><li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/ Echancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                        |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Sans objet*

# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n°RAB7

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 15m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 70 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n°RAB7

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou  $H/2$  par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ).  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n°RAB7

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

### FACADES

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

### TOITURES

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :  
Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.
- sur limite séparative :  
Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.  
Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les espaces de stationnement couverts devront être équipés de panneaux photovoltaïques.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n°RAB7

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP RAB8

Rabastens-de-Bigorre



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de retournement

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Secteur d'activité mixte

0

50

100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                            | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                 | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement,</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li><li>• Cinéma</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Centre de congrès ou d'exposition</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le logement, s'il est destiné au gardiennage ou à la surveillance de la zone dans la limite de 60 m2 de surface de plancher. Il devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité</li><li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/ Echancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                        |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Sans objet*

# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n° RAB8

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 15m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 70 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n° RAB8

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou  $H/2$  par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ).  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n° RAB8

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

### FACADES

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

### TOITURES

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :  
Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.
- sur limite séparative :  
Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.  
Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.

# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n° RAB8

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les espaces de stationnement couverts devront être équipés de panneaux photovoltaïques.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



# Commune de Rabastens-de-Bigorre OAP n° RAB8

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE SAINT-LEZER



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP SLZ1



Saint-Lézer

- Périimètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement privé
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace à végétaliser

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



# Commune de Saint-Lézer OAP n°SLZ1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser avec une orientation d'aménagement d'ensemble.                                                       |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 10 et 12 logements                                                                                                                          |
| Densité brute                            | Environ 13 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Saint-Lézer OAP n°SLZ1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

# Commune de Saint-Lézer OAP n°SLZ1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.



# Commune de Saint-Lézer OAP n°SLZ1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Saint-Lézer OAP n°SLZ1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Commune de Saint-Lézer OAP n°SLZ1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                 |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

30 % minimum de la surface de la parcelle devra être préservée en espaces verts.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nouses pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie à double sens desservira l'opération, une aire de retournement sera aussi aménagée.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Des aires de stationnement pourront être aménagées à proximité de la voirie.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP **SAINT-SEVER-DE-RUSTAN**



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP SSR1



Saint-Sever-de-Rustan

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

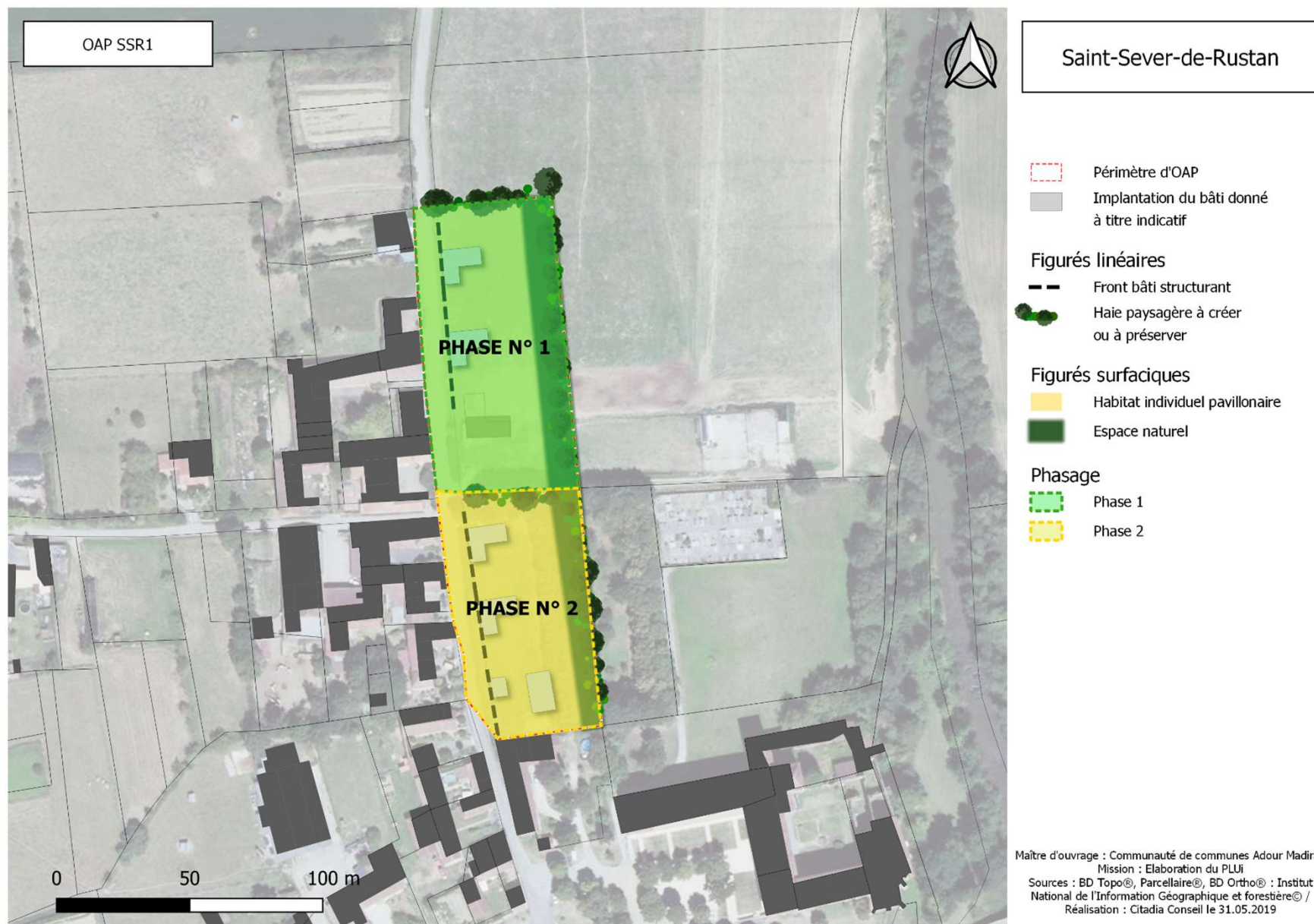
-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace naturel

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Saint-Sever-de-Rustan OAP n°SSR1

## PHASAGE DE L'OPERATION





# Commune de Saint-Sever-de-Rustan OAP n°SSR1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de la phase 1 à <b>long terme (à partir de 2024)</b> . La phase 2 pourra être urbanisée en suivant. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                                            |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                     |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                                                                              |
| Densité brute                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                                     |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                       |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Saint-Sever-de-Rustan OAP n°SSR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Saint-Sever-de-Rustan OAP n°SSR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les règles d'implantations sont :

- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas là, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale, ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Saint-Sever-de-Rustan OAP n°SSR1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l’avis de l’architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s’appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d’isolation par l’extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s’appliquent pas aux annexes de moins de 30 m² d’emprise au sol sous condition d’une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d’aspect bois sont autorisées sous réserve d’avoir un aspect lamellaire. Les façades d’aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L’usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m² de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Commune de Saint-Sever-de-Rustan OAP n°SSR1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

En cas de risques de remontées de nappes connus, les constructions doivent présenter un vide sanitaire.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Saint-Sever-de-Rustan OAP n°SSR1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



## OAP COMMUNE DE SANOUS

### Procédures :

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP SAN1



Sanous

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Sanous OAP n°SAN1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Sanous OAP n°SAN1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Sanous OAP n°SAN1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une des façades de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Sanous OAP n°SAN1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Sanous OAP n°SAN1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m² de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# Commune de Sanous OAP n°SAN1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

PLUi

Adour

Madiran



OAP **SARRIAC-BIGORRE**

Procédures :

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

**Figurés ponctuels**

Ambiance végétale à créer

**Figurés linéaires**

Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer ou à préserver

**Figures surfaciques**

Zone non aedificandi



Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
 National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil



# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et/ ou accolé                                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 5 et 7 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 9 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n° SRB1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.
- Des aires de stationnement végétalisées seront aménagées.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n° SRB1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

L'implantation des constructions sera, pour les parcelles limitrophes à la RD51 :

- Au moins une des façades de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

L'implantation des constructions sera, pour les constructions des autres parcelles :

- Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Les constructions seront édifiées sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont prosrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Sarriac-de-Bigorre OAP n°SRB1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Des cheminements pour modes doux pourront être aménagés.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

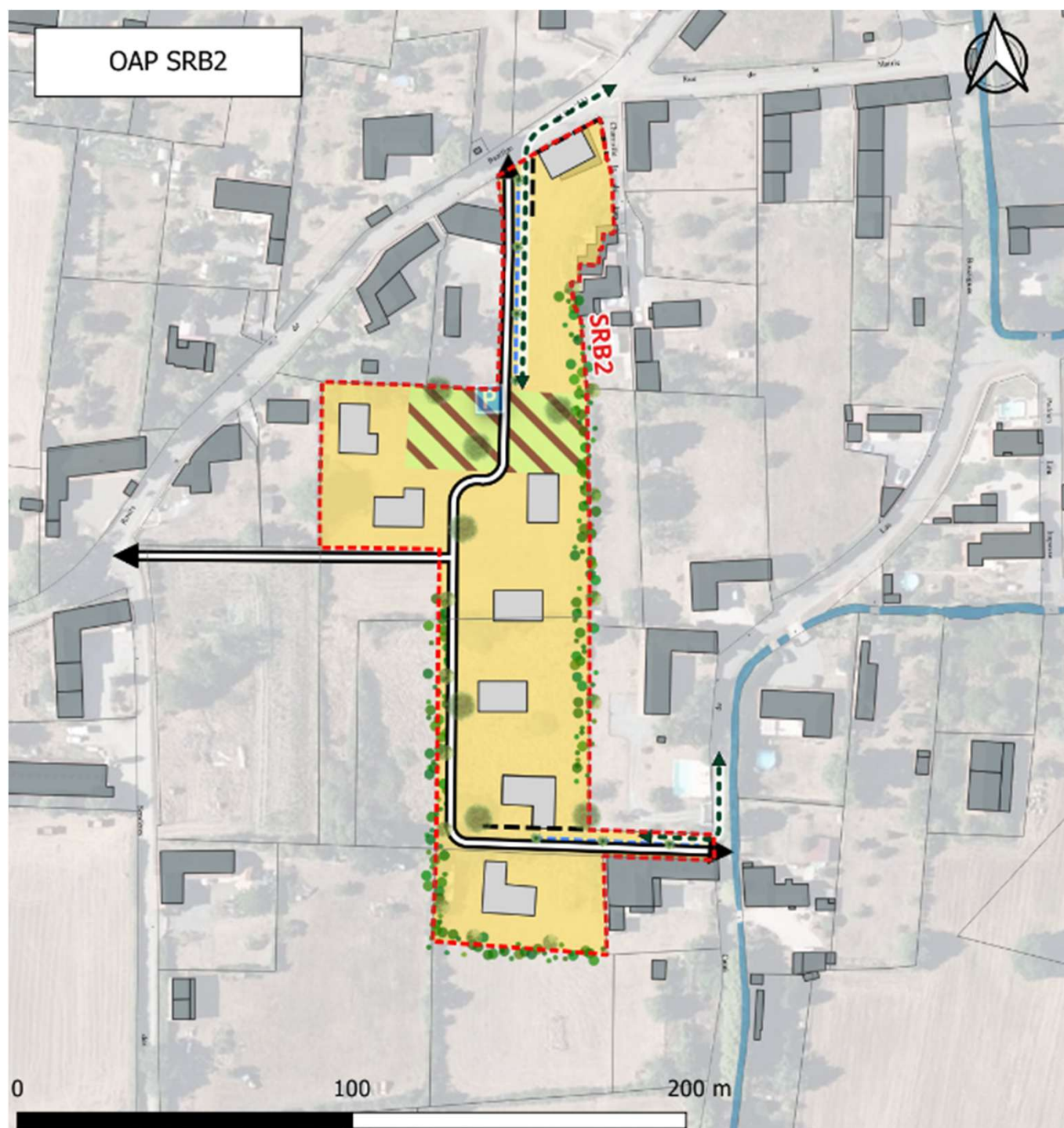
### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





OAP SRB2

Sarriac-Bigorre

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

- P Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

#### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace public mixte

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour  
Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® :  
Institut National de l'Information Géographique et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

**Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion  
Locale - SITU  
octobre 2023**

0

100

200 m

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux                                                                           |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et/ ou accolé                                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 6 et 9 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 9 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n° SRB2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.
- Des aires de stationnement végétalisées seront aménagées.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n° SRB2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

L'implantation des constructions sera soit :

- Au moins une des façades de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB2

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont prosrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux (y compris de type ardoise) peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments et dépendances de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Des cheminements pour modes doux pourront être aménagés.

L'accès pourra être aménagé au choix : à l'ouest ou au nord, avec un bouclage à l'est.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Aire de stationnement public
-  Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace public mixte

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB3

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux                                                                           |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et/ ou accolé                                                                                                    |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.
- Des aires de stationnement végétalisées seront aménagées.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n° SRB3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Soit une des façades de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- Soit la façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions seront édifiées sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB3

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux) peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n°SRB3

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Des cheminements pour modes doux pourront être aménagés.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Sarriac-Bigorre OAP n° SRB3

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE SENAC



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP SEN1

Sénac

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Sénac OAP n°SEN1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 4 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Sénac OAP n°SEN1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

-Une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie pour marquer le front bâti.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Sénac OAP n°SEN1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Sénac OAP n°SEN1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m² de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

# Commune de Sénac OAP n°SEN1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP SEN2

Sénac



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 5 à 7 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé



# Commune de Sénac OAP n°SEN2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voirie pour marquer le front bâti.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Sénac OAP n°SEN2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Sénac OAP n°SEN2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Sénac OAP n°SEN2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE SIARROUY



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP SIA1

Siarrouy

-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bati donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer
-  Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



# Commune de Siarrouy OAP n°SIA1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> (2027).                                         |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux, chaque parcelle étant desservie par un accès individuel ou mutualisé. |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                               |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                                                         |
| Densité brute                            | Environ 9 logements par hectare                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                  |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

#### **Habitat individuel pavillonnaire**

Au moins une façade de la construction principale ou de l'extension sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Si une contrainte paysagère l'en empêche, seule une construction annexe ou un garage sera implantée à l'alignement de l'emprise publique ou l'emprise de la voie.

Les constructions pourront être édifiées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une seule limite séparative latérale ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Siarrouy OAP n°SIA1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Toitures terrasses               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li><li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li></ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être formée par une haie végétale</li><li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li></ul>                                                                   |
|                               |                                  | <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p>                                                                                                                                                                                    |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                  |

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

30 % minimum de la surface de la parcelle devra être préservée en espaces verts.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

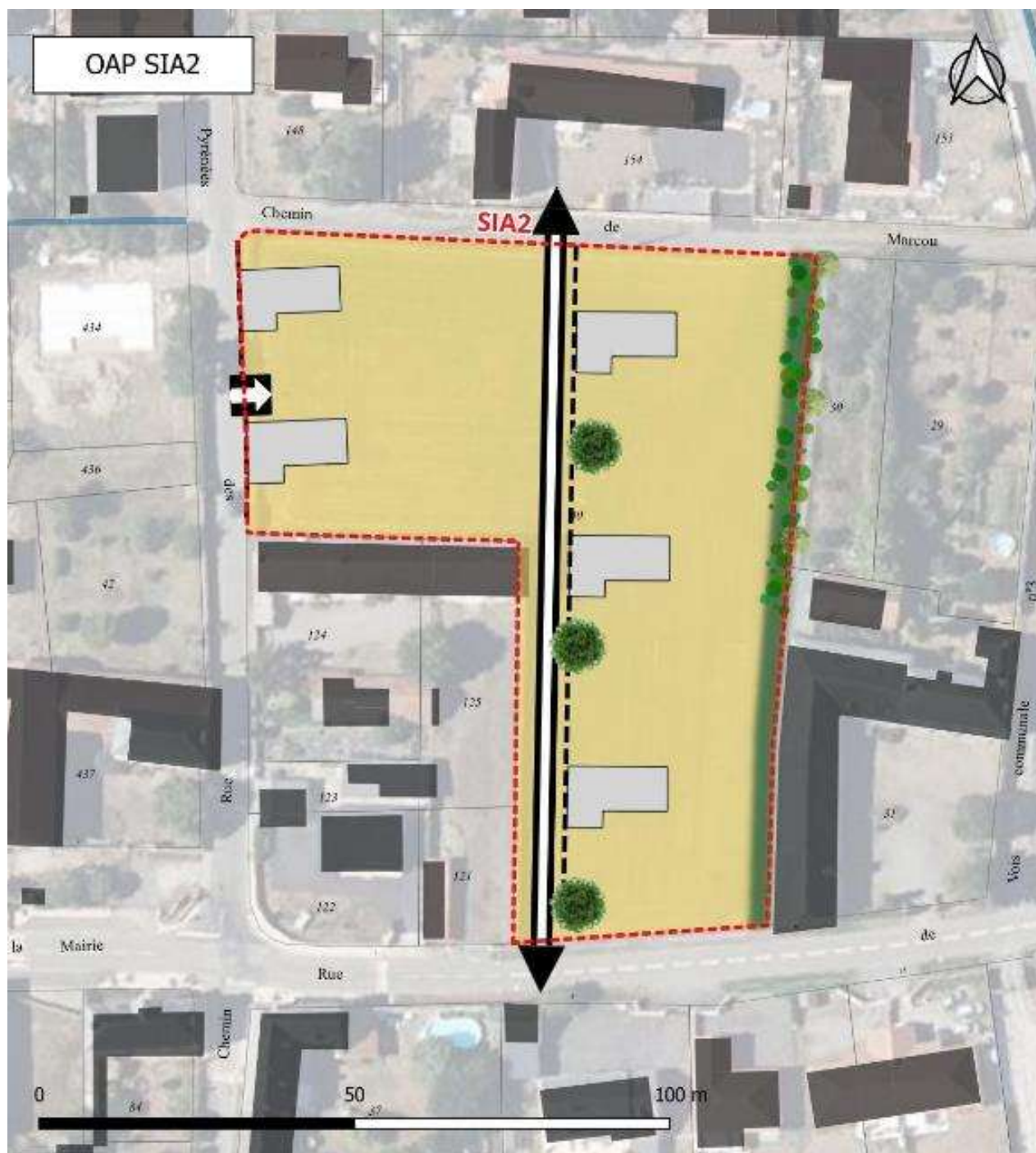
La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP SIA2

**Siarrouy**



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer



Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace naturel

**Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023**

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUI

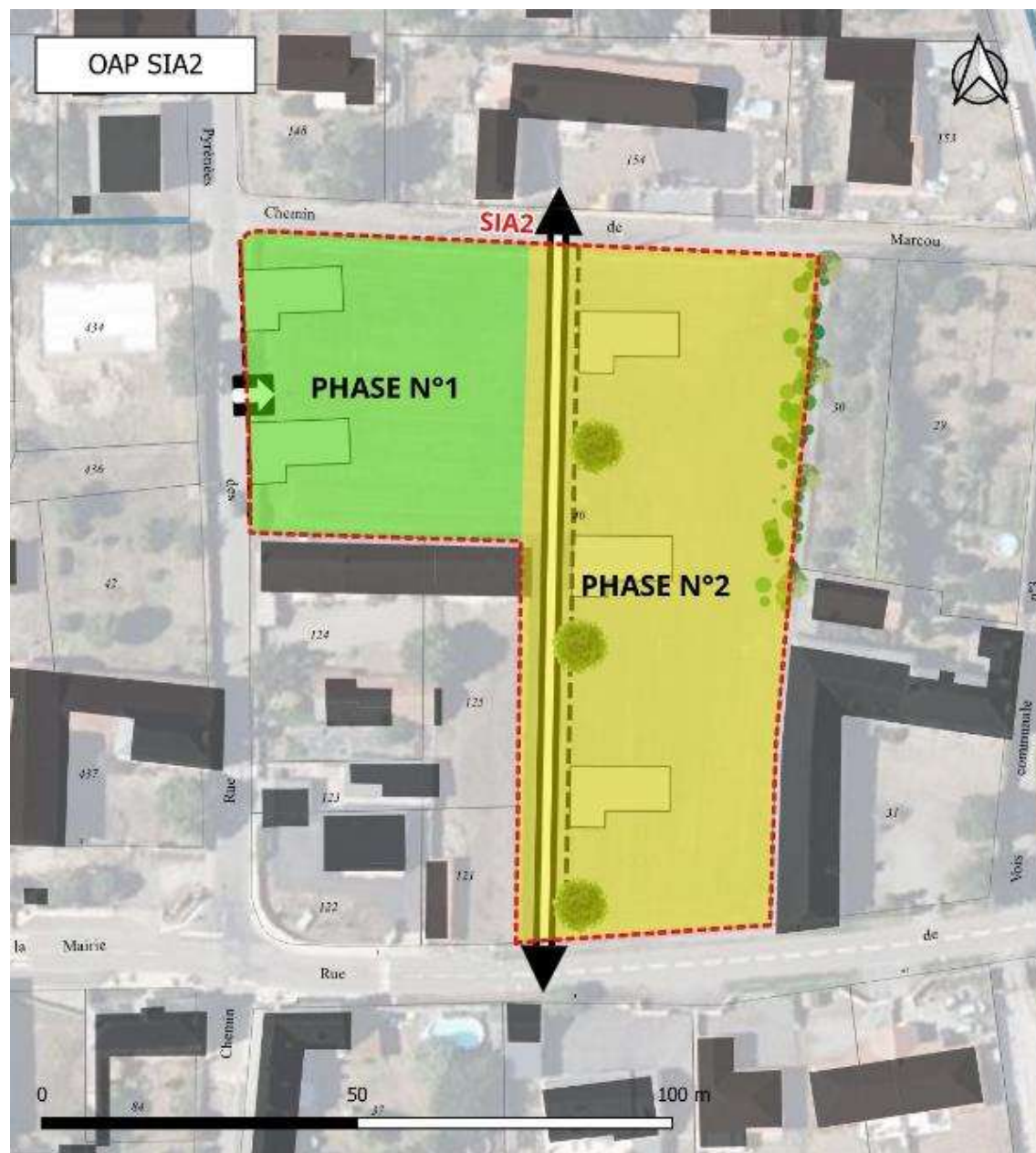
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Siarrouy OAP n°SIA2

## PHASAGE DE L'OPERATION



**Siarrouy**

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2

### Figurés ponctuels

- Ambiance végétale à créer
- Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>moyen terme</b> (1 <sup>er</sup> janvier 2024).<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ou de la phase.                                                                                         |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                           |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                          |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 4 et 6 logements                                                                                                                                                                                                    |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                                                                                           |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                             |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale ou de l'extension sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Si une contrainte paysagère l'en empêche, seule une construction annexe ou un garage sera implantée à l'alignement de l'emprise publique ou l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une seule limite séparative latérale ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA2

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



# Commune de Siarrouy OAP n°SIA2

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



## Siarrouy

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- ➡ Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

- ↔ Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA3

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> (2027).                               |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux, les parcelles devant être desservie par un accès mutualisé. |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                      |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                     |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 5 et 7 logements                                                                                                               |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                      |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                        |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Siarrouy OAP n°SIA3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou dans une bande allant de 0 à 3m par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions pourront être édifiées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une seule limite séparative latérale ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA3

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA3

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Toitures terrasses               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA3

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

# Commune de Siarrouy OAP n°SIA3

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

30 % minimum de la surface de la parcelle devra être préservée en espaces verts.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE SOMBRUN



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP SOM1

Sombrun



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer ou à préserver



Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

### Figures surfaciques



Zone non aedificandi



Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil

# Commune de Sombrun OAP n°SOM1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024)</b> . |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 4 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                            |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Sombrun OAP n°SOM1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 6m (rez-de-chaussée et combles maximum, avec un sous-sol aménageable). à l'égout du toit.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Sombrun OAP n°SOM1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Sombrun OAP n°SOM1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Sombrun OAP n°SOM1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# Commune de Sombrun OAP n°SOM1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                       |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                                                                                 |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE TALAZAC



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP TAL1

Talazac



- Périimètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

- Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Talazac OAP n°TAL1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Talazac OAP n°TAL1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Talazac OAP n°TAL1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Soit une des façades de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

- Soit une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Dans ce cas, une construction annexe ou un garage sera implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie pour marquer le front bâti.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Talazac OAP n°TAL1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Talazac OAP n°TAL1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima.<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.<br><br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul><br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront : <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

# Commune de Talazac OAP n°TAL1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> <p>En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.</p> |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE TARASTEIX



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP TAR1

Tarasteix



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Espace naturel

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Tarasteix OAP n°TAR1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux, chaque construction aura son accès individuel.                           |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 3 et 5 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Tarasteix OAP n°TAR1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Tarasteix OAP n°TAR1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Tarasteix OAP n°TAR1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Toitures terrasses               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux<br>(les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Commune de Tarasteix OAP n°TAR1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Tarasteix OAP n°TAR1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Tarasteix OAP n°TAR1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE **TOSTAT**

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





## Tostat

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

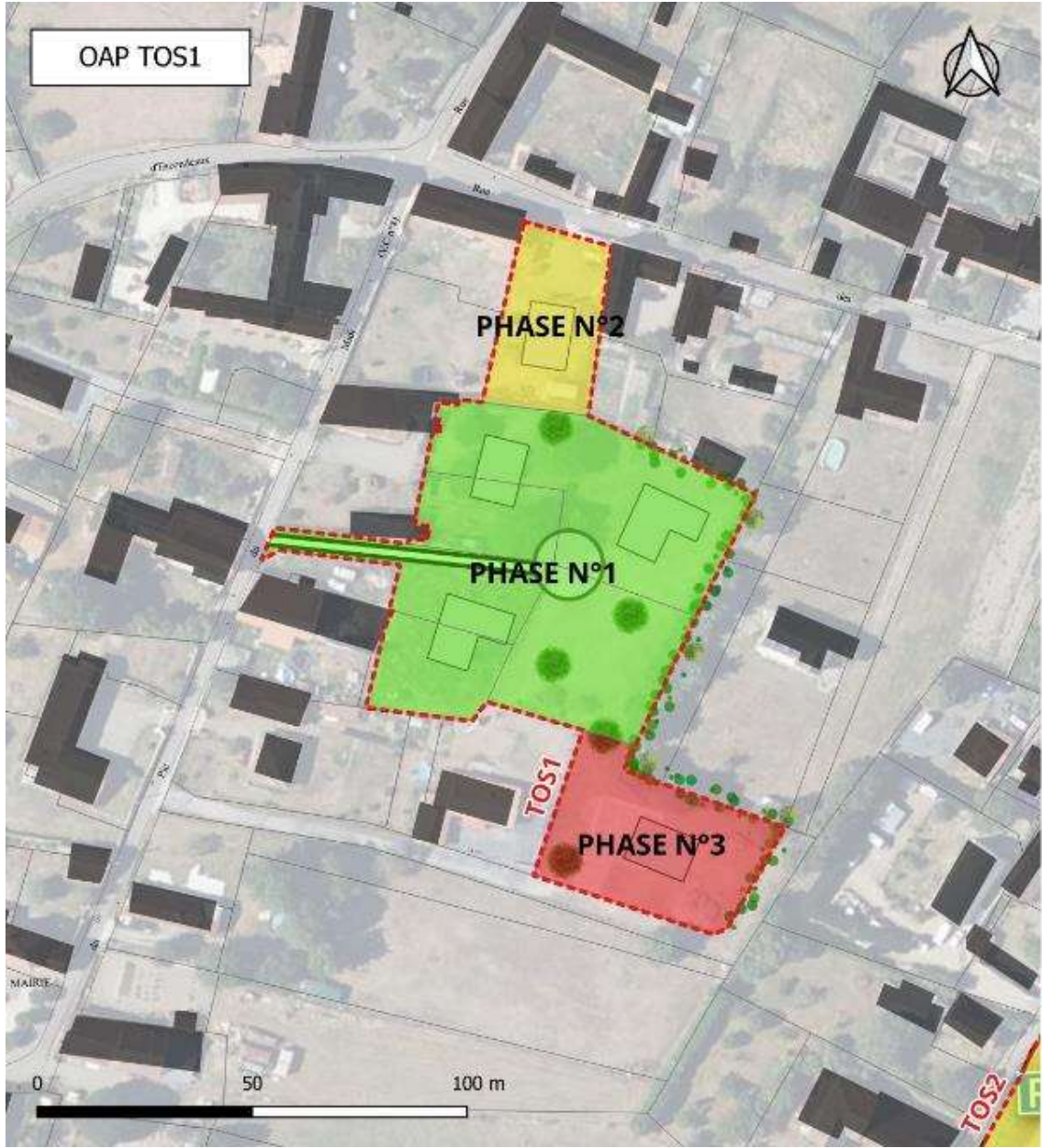
Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Tostat OAP n°TOS1

## PHASAGE DE L'OPERATION



### Tostat

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2
- PHASE N°3

#### Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière®  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Tostat OAP n°TOS1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal.<br><br>Les phases peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment les unes des autres. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble par phase.                                                                                                                                                      |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Forme urbaine                            | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                               |
| Nbre de lgts                             | entre 4 et 6 logements                                                                                                                                                                                                                         |
| Densité brute                            | Environ 5 logements par hectare                                                                                                                                                                                                                |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                                                                                                                  |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

# Commune de Tostat OAP n°TOS1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.
- Des espaces libres communs davantage minéraux pourront être aménagés pour recevoir des aires de stationnement.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Tostat OAP n°TOS1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Les constructions principales édifiées sur les parcelles adjacentes à l'espace public devront s'implanter à l'alignement par rapport à l'emprise publique.

Pour les autres parcelles : au moins une façade des constructions principales sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales ou sur une seule limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport à la seconde limite latérale, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.



# Commune de Tostat OAP n°TOS1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Tostat OAP n°TOS1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite, rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br><br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br><br>Les fenêtres de toit sont autorisées. |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# Commune de Tostat OAP n°TOS1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Facades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Une voie double sens desservira l'ensemble de l'opération.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Tostat OAP n°TOS1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





Tostat

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
- P Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer
- Figurés linéaires**
- Front bâti structurant
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Tostat OAP n°TOS2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>moyen terme</b> (2024). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                         |
| Forme urbaine                            | Habitat individuel pavillonnaire                                                                        |
| Nbre de lgts                             | entre 4 et 6 logements                                                                                  |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                         |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Tostat OAP n°TOS2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Tostat OAP n°TOS2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

L'implantation sera :

- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.
- soit au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Dans ce cas, une construction annexe ou un garage devra être implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales ou sur une seule limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport à la seconde limite latérale, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Tostat OAP n°TOS2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Tostat OAP n°TOS2

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l’avis de l’architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s’appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d’isolation par l’extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s’appliquent pas aux annexes de moins de 30 m² d’emprise au sol sous condition d’une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d’aspect bois sont autorisées sous réserve d’avoir un aspect lamellaire. Les façades d’aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L’usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- plate et avoir un aspect de type ardoise</li><li>- de type tuile de teinte terre cuite, rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.</li></ul> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m² de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées.</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Toitures terrasses               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Commune de Tostat OAP n°TOS2

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Facades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                          |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Tostat OAP n°TOS2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP TOS3

Tostat

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**  
 Ambiance végétale à créer
- Figurés linéaires**  
 Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figurés surfaciques**  
 Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
 Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Tostat OAP n°TOS3

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine                                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts                                    | entre 5 et 7 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                                   | Environ 7 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Tostat OAP n° TOS3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Tostat OAP n° TOS3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales ou sur une seule limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport à la seconde limite latérale, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Tostat OAP n° TOS3

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Tostat OAP n° TOS3

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer.

Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Tostat OAP n° TOS3

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

# Commune de Tostat OAP n° TOS3

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*

# Commune de Tostat OAP n° TOS3

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





OAP TOS4

Tostat

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Tostat OAP n°TOS4

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine                            | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts                             | entre 3 et 4 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Tostat OAP n°TOS4

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales ou sur une seule limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport à la seconde limite latérale, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Tostat OAP n°TOS4

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Tostat OAP n° TOS4

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer.

Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Tostat OAP n° TOS4

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non règlementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

PLUi

Adour

Madiran



OAP COMMUNE DE TROULEY-LABARTHE



Procédures :

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





## Trouley-Labarthe

- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti

### Figurés linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Trouley-Labarthe OAP N°TRO1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 3 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                                  |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Trouley-Labarthe OAP N°TRO1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 3m (rez-de-chaussée) à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction/ de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.



# Commune de Trouley-Labarthe OAP N°TRO1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Trouley-Labarthe OAP N°TRO1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# Commune de Trouley-Labarthe OAP N°TRO1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                       |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

# Commune de Trouley-Labarthe OAP N°TRO1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Trouley-Labarthé OAP N°TRO1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE **UGNOUAS**



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA





OAP UGN1

Ugnouas

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés linéaires**
  -  Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figurés surfaciques**
  -  Habitat individuel pavillonnaire

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> (à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                            |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 logements                                                                                                                                |
| Densité brute                            | Environ 10 logements par hectare                                                                                                           |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                              |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Ugnouas OAP N°UGN1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.



# Commune de Ugnouas OAP N°UGN1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Toitures terrasses               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                       |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                                                                                 |

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN1

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

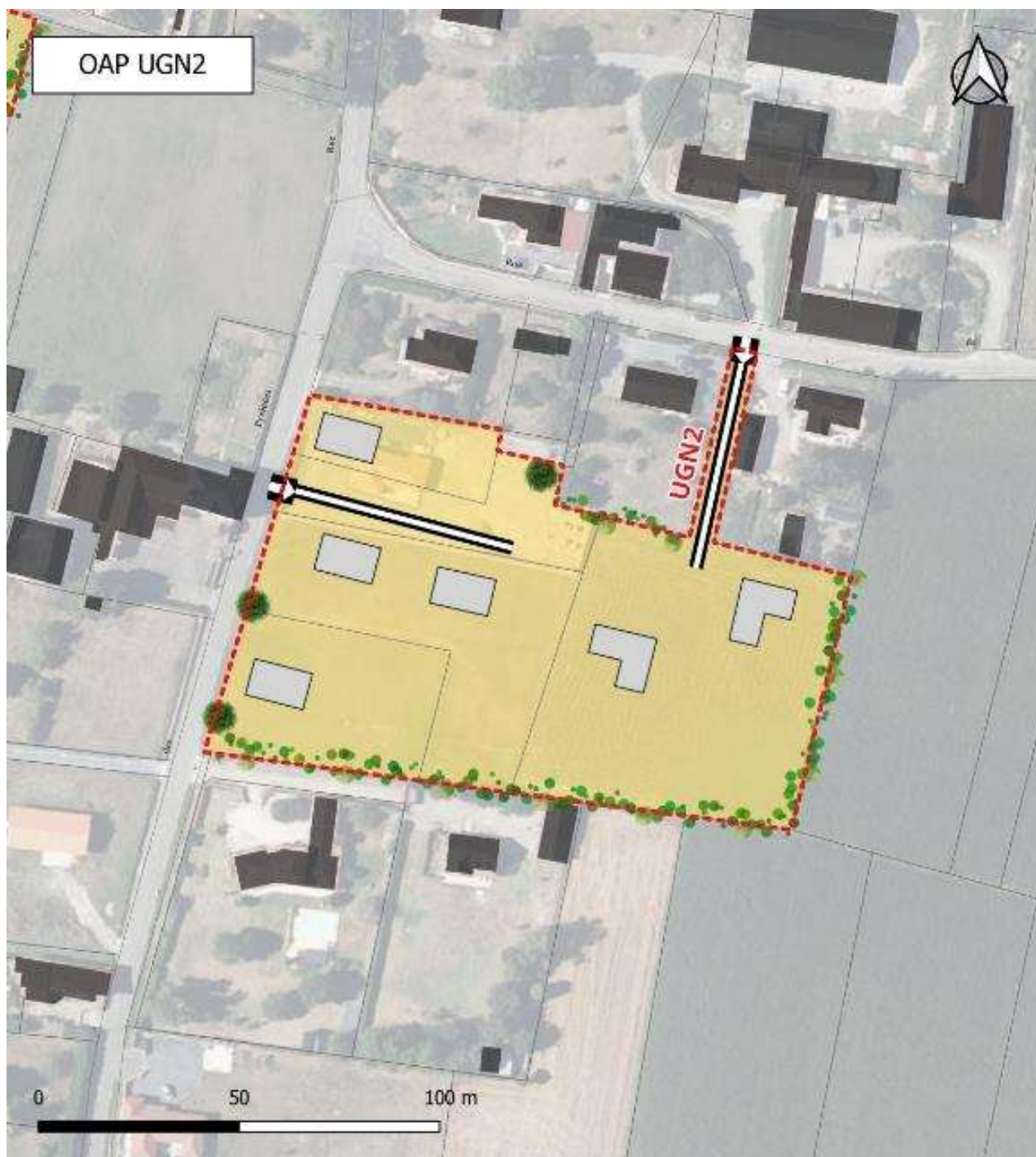
La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP UGN2

## Ugnouas



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer



Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

**Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale**  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Ugnouas OAP N°UGN2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 5 à 7 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé



# Commune de Ugnouas OAP N°UGN2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les perspectives paysagères vers le sud-est et l'est seront conservées par des espaces libres entre les constructions.

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                         | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture             | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture extensions  | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                       | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Commune de Ugnouas OAP N°UGN2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Facades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



# Commune de Ugnouas OAP N°UGN2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE VIC-EN-BIGORRE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

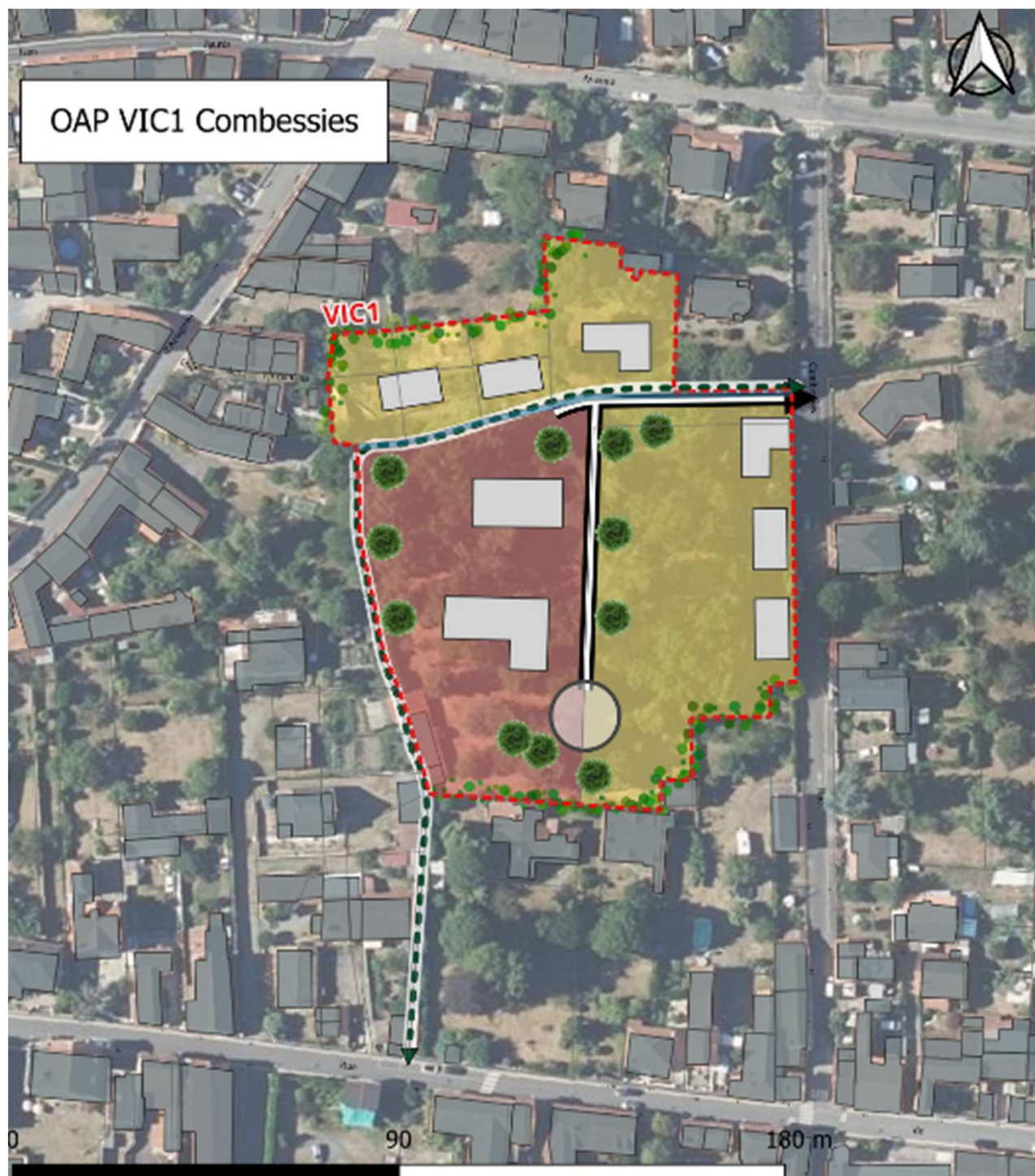
Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA







OAP VIC1 Combessies

Vic-en-Bigorre



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donne à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de retournement



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Habitat intermédiaire ou petit collectif

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut

National de l'Information Géographique et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU  
octobre 2023

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m<sup>2</sup> sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , dès l'approbation du PLU Intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                           |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                           |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé / Habitat collectif ou intermédiaire                                                           |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 11 à 15 logements                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 14 logements par hectare                                                                                                          |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                        |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Non règlementé.*

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC1

|                                                                                       | Habitat collectif ou intermédiaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b> | Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 20 mètres.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.<br>Excepté si un alignement est imposé sur le document graphique (figurée « front bâti structurant »). |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b> | Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.<br>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle. | Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.                                |



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC1

Secteur à sensibilité forte.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Au sein des Périmètres de Protection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut s'imposer aux dispositions décrites ci-dessous. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.<br>- pour les équipements publics<br><br>La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier.<br>En cas d'enduit il devra être de type « taloché », "gratté" ou « lissé » à la truelle                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 80cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, ainsi qu'une aire de retournement.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé :
  - Pour l'habitat individuel : la création de 2 places de stationnement minimum par logement.
  - Pour l'habitat intermédiaire ou en petit collectif : la création de 1,5 places minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération ou sur des aires de stationnement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAPVIC2  
Quartier Ramasse

Vic-en-Bigorre

- 
- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donne a titre indicatif
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figurés surfaciques**
- Equipement d'intérêt collectif et services publics
- Espace public mixte

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - juillet 2025

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière®  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur accueillera principalement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Logement</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | L'hébergement, s'il est destiné au gardiennage ou à la surveillance de la zone dans la limite de 60 m² de surface de plancher. |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation dès l'approbation de la modification n°1 du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                       |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                |
| Forme urbaine attendue                   | Equipement d'intérêt collectif                                                                                                 |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

Non réglementé

Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

Implantation des constructions :

L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

|                                                                                | Equipement d'intérêt collectif |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer | Non réglementé                 |
| Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle | Non réglementé                 |

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

|          |                |
|----------|----------------|
| FACADES  | Non règlementé |
| TOITURES | Non règlementé |
| CLOTURES | Non règlementé |

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC2

Règle dérogatoire pour les équipements collectifs ou d'intérêt général :

|                               |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture                    | Pente                                      | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | Matériaux toiture                          | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | Matériaux toiture des annexes + extensions | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | Toitures terrasses                         | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | Teintes                                    | Cf. Nuancier pour les constructions hors habitat insolite/atypique                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                               | Installations photovoltaïques              | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                         |
| Façades                       | Forme                                      | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | Matériaux                                  | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                           | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.<br><br>La clôture sera :<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;<br>- soit formée par une haie végétale ;<br>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.          |
|                               | Clôtures sur limites séparatives           | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.<br>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie. |
|                               |                                            | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                               |
|                               | Clôture avec sous-bassement                | non règlementée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

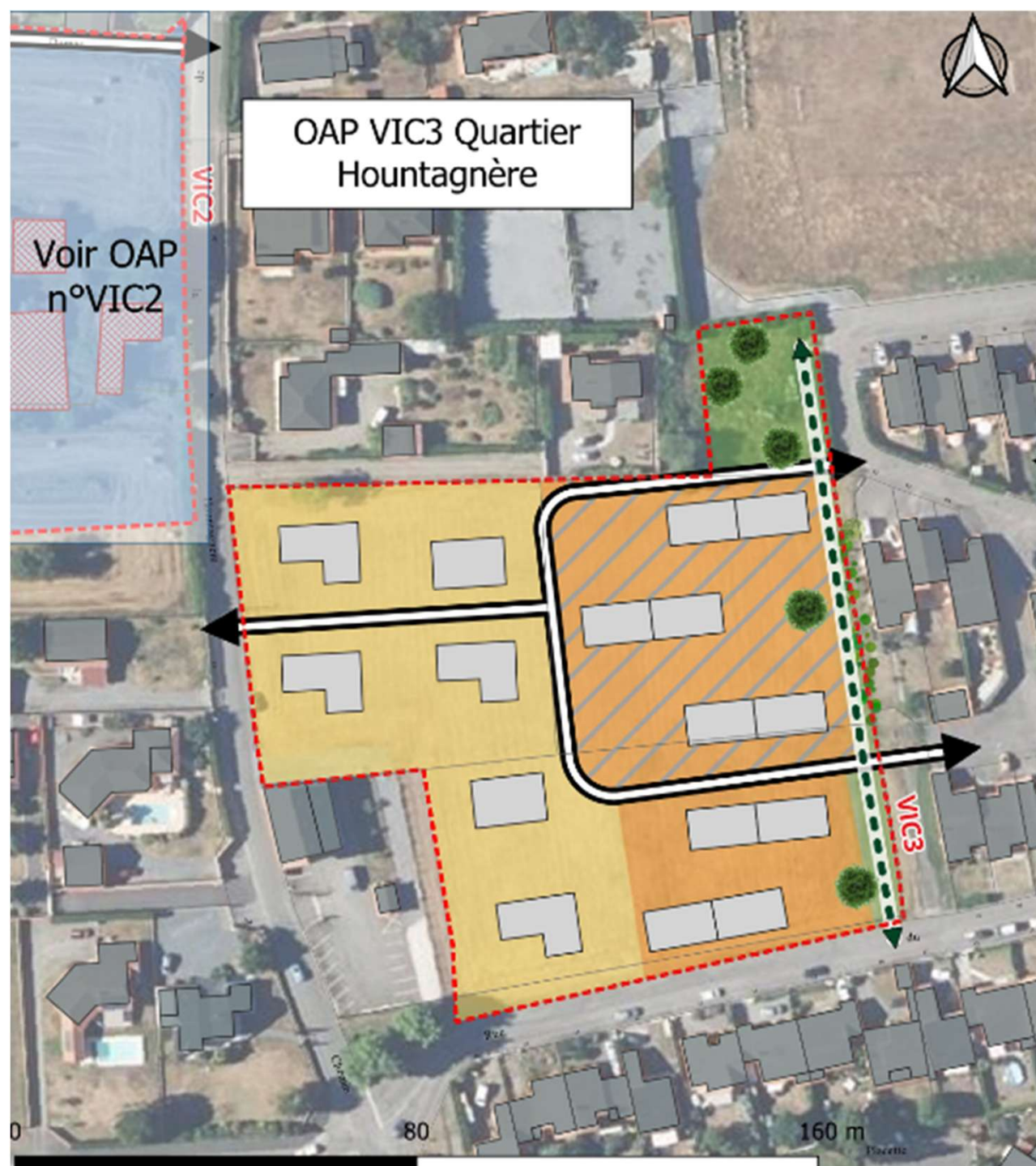
### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





Vic-en-Bigorre



Périmètre d'OAP

Implantation du bâti donne à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Hale paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Habitat individuel groupé



Équipement d'intérêt collectif et services publics



Secteur de mixité sociale



Espace public à dominante végétale

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut

National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU  
octobre 2023

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC3

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                           | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Les entrepôts</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m<sup>2</sup> sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li> </ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                                 | Secteur                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1/Echéancier</b>                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dès l'approbation du PLU intercommunal. |
| <b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b> | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                   |
| <b>3/ Programmation</b>                         |                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                          | Habitat individuel groupé / pavillonnaire / intermédiaire / collectif                                                             |
| Nbre de lgts attendus                           | 16 à 20 logements                                                                                                                 |
| Densité brute                                   | Environ 18 logements par hectare                                                                                                  |
| Statut d'occupation                             | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                |

### C. MIXITÉ SOCIALE

L'opération proposera minimum 20% de logements locatifs sociaux.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC3

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

|                                                                                       | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                          | Habitat individuel groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b> | Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.                                                                         | Au moins une façade de la construction principale sera implantée : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie ;</li><li>- soit dans un retrait de 3m par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.</li></ul>                                                                                                                      |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b> | Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. | Les constructions seront édifiées sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans être inférieur à 3m.<br>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle. |

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Vic-En-Bigorre OAP n°VIC3

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                         | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Matériaux toiture             | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux des extensions      | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Toitures terrasses            | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | Teintes                       | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Installations photovoltaïques | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



# Commune de Vic-En-Bigorre OAP n°VIC3

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Facades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle intégrera un trottoir.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

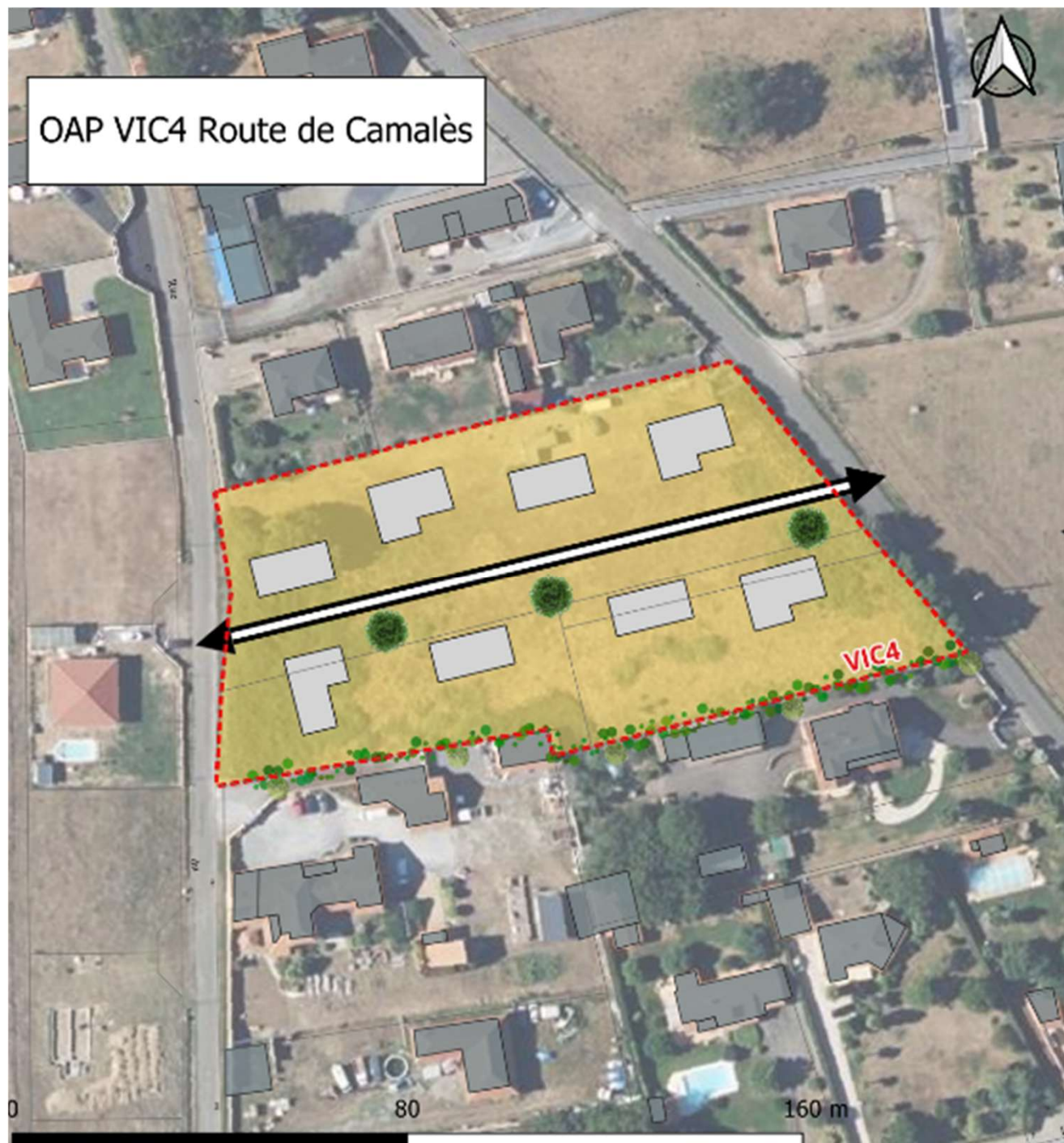
La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



OAP VIC4 Route de Camalès

Vic-en-Bigorre



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donne à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour  
Madiran

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® :  
Institut National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion  
Locale - SITU  
octobre 2023

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , dès l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                           |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                           |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                          |
| Nbre de lgts attendus                    | 8 à 10 logements                                                                                                                          |
| Densité brute                            | Environ 12 logements par hectare                                                                                                          |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                        |

### C. MIXITÉ SOCIALE

L'opération proposera minimum 20% de logements locatifs sociaux.



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC4

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC4

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC4

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC4

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

En cas de risques de remontées de nappes connus, les constructions doivent présenter un vide sanitaire.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle intégrera un trottoir.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

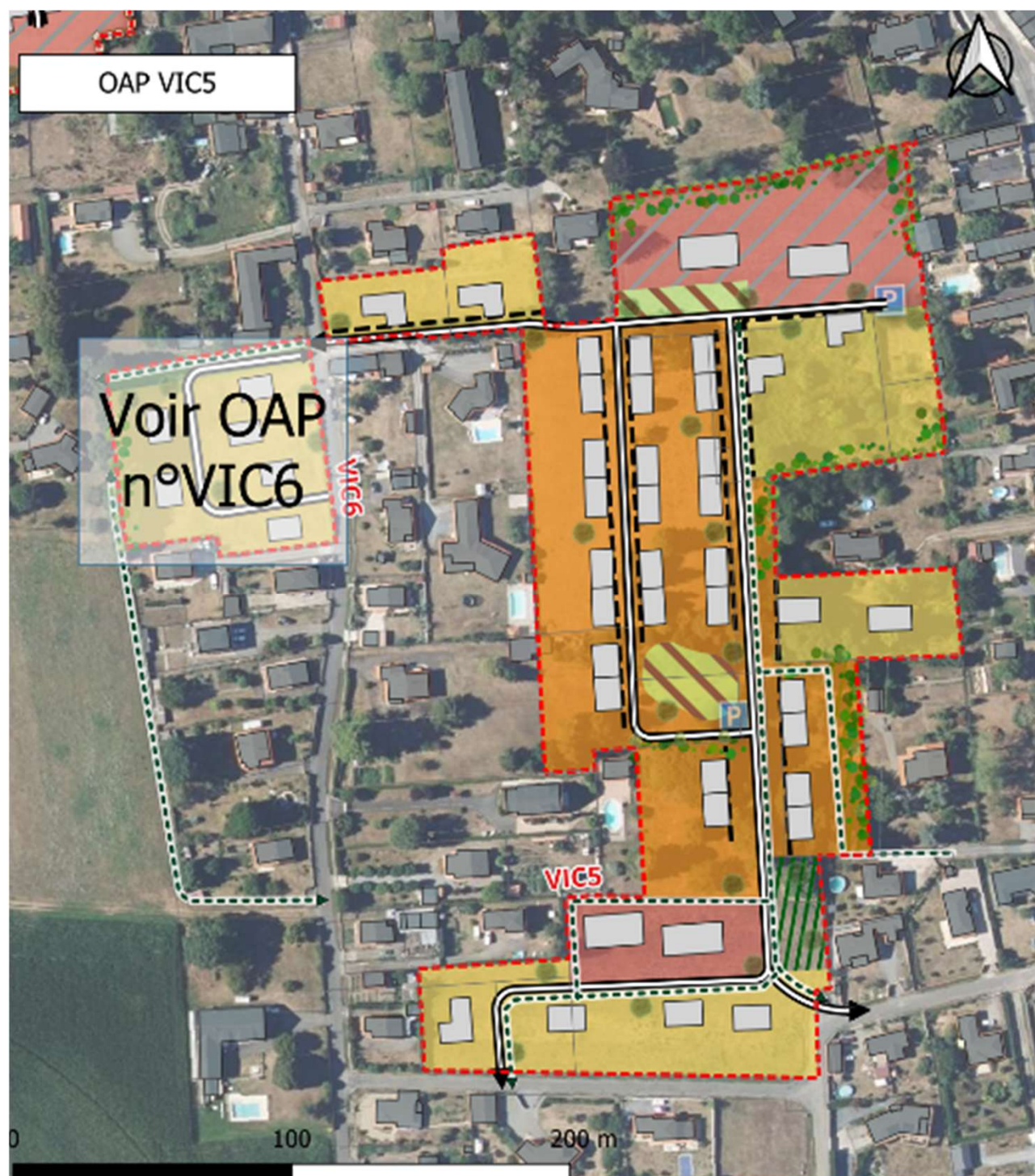
### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





## Vic-en-Bigorre



Périmètre d'OAP

Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de stationnement public



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer ou à préserver



Muret en pierre / soubassement à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Habitat individuel groupé



Habitat intermédiaire ou petit collectif



Secteur de mixité sociale



Espace public à dominante végétale



Espace public mixte



Espace à végétaliser

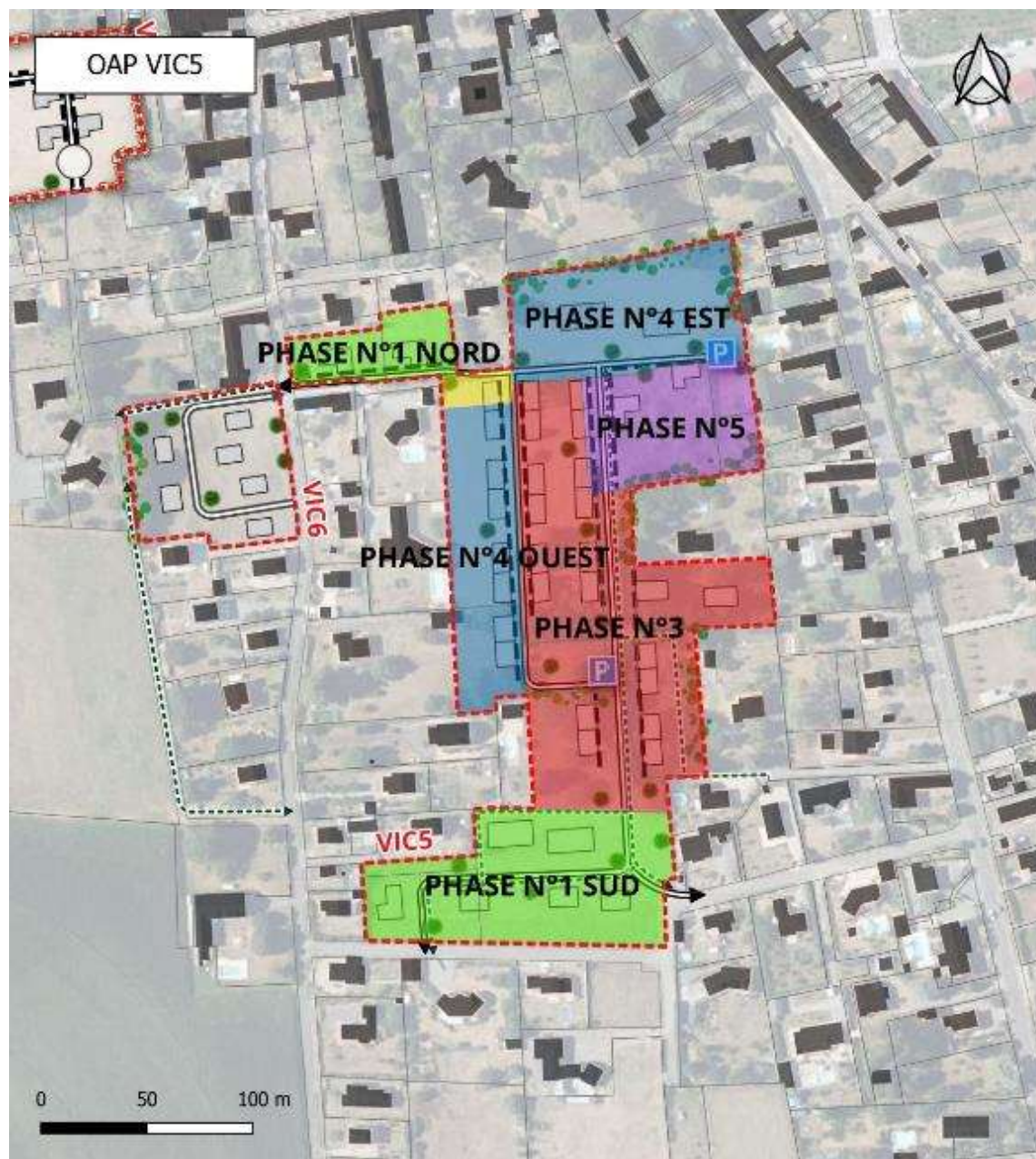
Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI  
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et Forestière®  
Réalisation : Citadla Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU  
octobre 2023



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC5

## PHASAGE DE L'OPERATION



### Vic-en-Bigorre

Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Phasage

- PHASE N°1
- PHASE N°2
- PHASE N°3
- PHASE N°4
- PHASE N°5

#### Figurés ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- P Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer
- ➡ Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Voie à sens unique
- ↔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Mission : Elaboration du PLUI  
Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s’agit de conforter des espaces d’habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à <b>court terme</b>, dès l'approbation du PLU Intercommunal.</p> <p>Les phases 1 Nord et Sud peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre.</p> <p>La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation d'au moins 70 % des logements projetés et de l'entièreté des équipements communs prévus de la phase 1 Nord.</p> <p>La phase 3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation d'au moins 70 % des logements projetés et de l'entièreté des équipements communs prévus de la phase 1 Sud ou la phase 2.</p> <p>Les phases 4 ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après la réalisation d'au moins 70 % des logements projetés et de l'entièreté des équipements communs prévus de la phase 2.</p> <p>La phase 5 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation d'au moins 70 % des logements projetés et de l'entièreté des équipements communs prévus de la phase 3.</p> |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | <p>L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la phase.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire et groupé / Habitat collectif ou intermédiaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 60 à 65 logements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Densité brute                            | Environ 16 logements par hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

L’opération comprendra minimum 20% de logements sociaux, situés au nord de l’opération dans les bâtis de type petits collectifs.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC5

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC5

|                                                                                       | Habitat collectif ou intermédiaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                                                                                                                                        | Habitat individuel groupé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b> | Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 20 mètres.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.<br>Excepté si un alignement est imposé sur le document graphique (figuré « front bâti structurant »). | Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b> | Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.<br>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle. | Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.                               | Les constructions seront édifiées sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ), sans être inférieur à 3m.<br>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle. |



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC5

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC5

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC5

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle intégrera un trottoir et des cheminements pour les cycles.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé :
  - Pour l'habitat individuel : la création de 2 places de stationnement minimum par logement.
  - Pour l'habitat groupé, il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
  - Pour l'habitat intermédiaire ou en petit collectif : la création de 1,5 places minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération ou sur des aires de stationnement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

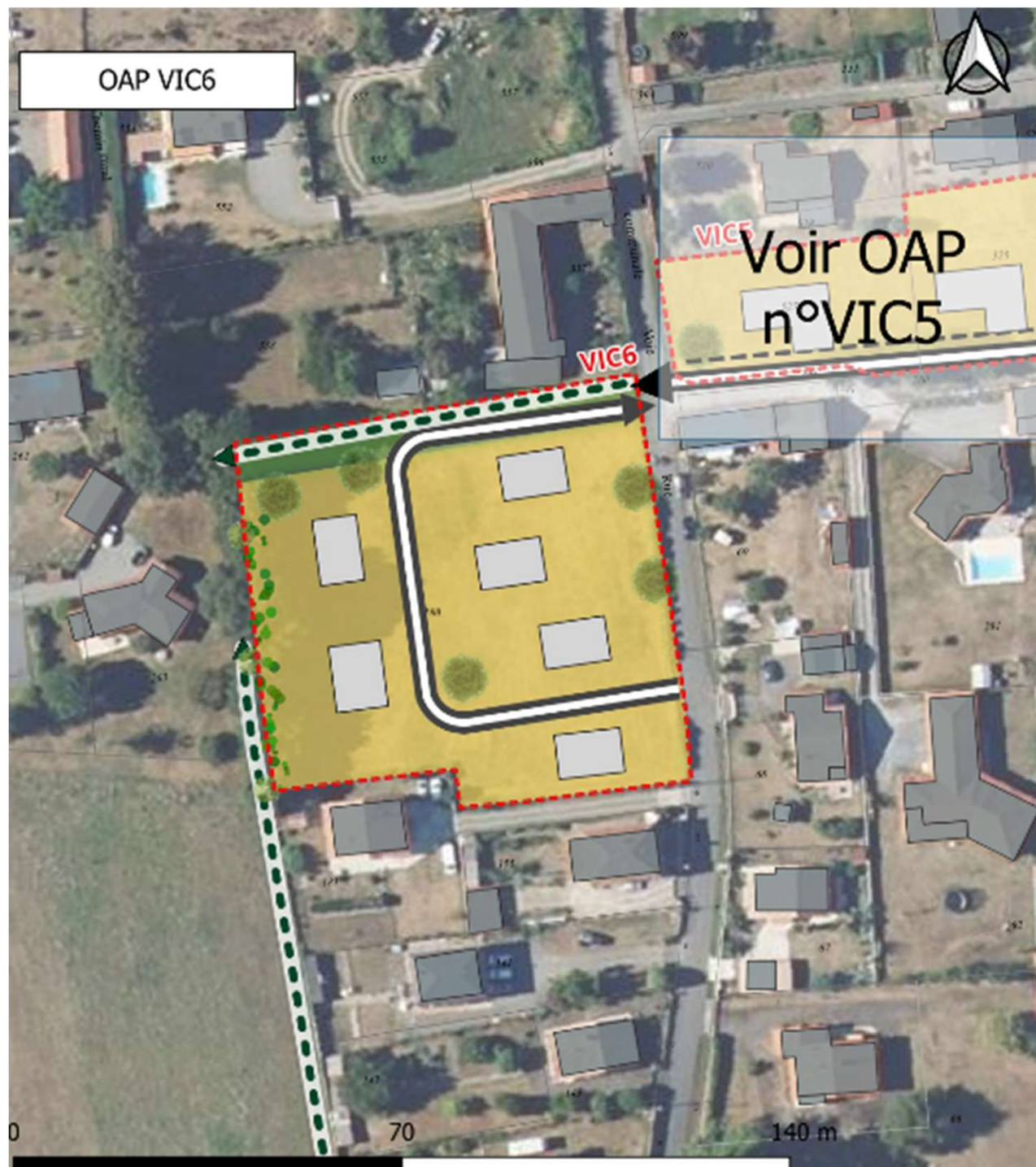
### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





## Vic-en-Bigorre



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de stationnement public



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Voie à sens unique



Mode doux secondaire



Front bâti structurant



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Habitat individuel groupé



Habitat intermédiaire ou petit collectif



Secteur de mixité sociale



Espace public à dominante végétale



Espace public mixte



Espace à végétaliser

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut

National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU  
octobre 2023

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

| Secteur                                  |                                                                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme (2024). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                  |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                  |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                 |
| Nbre de lgts attendus                    | 5 à 7 logements                                                                                  |
| Densité brute                            | Environ 16 logements par hectare                                                                 |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                               |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.  
Excepté si un alignement est imposé sur le document graphique (figuré « front bâti structurant »).

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC6

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC6

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Matériaux toiture                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li><li>- pour les vérandas</li><li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li><li>- pour les équipements publics</li></ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Toitures terrasses               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Installations photovoltaïques    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit encastrés à la toiture</li><li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC6

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</li> <li>• Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</li> <li>• Les grillages pourront être souples ou rigides.</li> </ul>                           |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie à sens unique sera aménagée afin de desservir l'opération. Un cheminement piéton sera créé au nord de l'opération.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

# OAP VIC7 Rue Bégué

Vic-en-Bigorre



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donne à titre indicatif

## Figurés ponctuels



Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser



Aire de retournement



Ambiance végétale à créer



Mutualisation des entrées

## Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Front bâti structurant



Muret en pierre / soubassement à préserver

## Figurés surfaciques



Habitat intermédiaire ou petit collectif



Secteur de mixité sociale

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU  
octobre 2023

140 m

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement ou résidences seniors / équipements.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                   | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                        | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li><li>• Artisanat</li><li>• Commerce de gros</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés au commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur <b>court terme</b> , dès l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                         |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                         |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat intermédiaire ou collectif ou résidences seniors                                                                                |
| Nbre de lgts attendus                    | 10/15 logements                                                                                                                         |
| Densité brute                            | Environ 20 logements par hectare                                                                                                        |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé et/ou Accession et/ou locatif social                                                                      |

### C. MIXITÉ SOCIALE

L'opération proposera minimum 20% de logements locatifs sociaux.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

Au moins 20% de l'unité foncière de chaque construction doit être traité en surface pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de permettre le maintien de la biodiversité.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée :

- soit à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie ;
- soit dans un retrait de 3m par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Une annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC7

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC7

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC7

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Une voirie en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle intégrera un trottoir.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC7

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP VIC8  
Herray Sud

Vic-en-Bigorre

 Périmètre d'OAP  
**Figurés ponctuels**

 Ambiance végétale à créer  
**Figurés linéaires**

 Voie de desserte locale

 Mode doux secondaire

 Haie paysagère à créer ou à préserver

**Figurés surfaciques**

 Secteur d'activité mixte

 Equipement d'intérêt collectif et services publics

 Espace naturel

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et Forestière®  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUi : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU  
octobre 2023



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC8

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                              | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                   | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement,</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li><li>• Cinéma</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le logement est autorisé si celui-ci est utile pour le gardiennage et la sécurité de la zone. Sa surface de plancher sera limitée à 60m², et le logement devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité ;</li><li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/ Echancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à <b>court terme</b> , dès l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                      |

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Sans objet*



# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC8

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 70 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC8

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou  $H/2$  par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 5m..

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC8

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants. **Le long des axes à l'est et à l'ouest, les alignements d'arbres seront conservés, créant un écran végétal.**
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

### FACADES

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

### TOITURES

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

- sur limite séparative :

Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Des dépassements de hauteurs sont autorisés , si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes. En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

**Le secteur est concerné par un aléa de remontée de nappes fort. Afin de limiter la vulnérabilité des constructions et des personnes, la construction de sous-sols est interdite.**

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les espaces de stationnement couverts devront être équipés de panneaux photovoltaïques.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

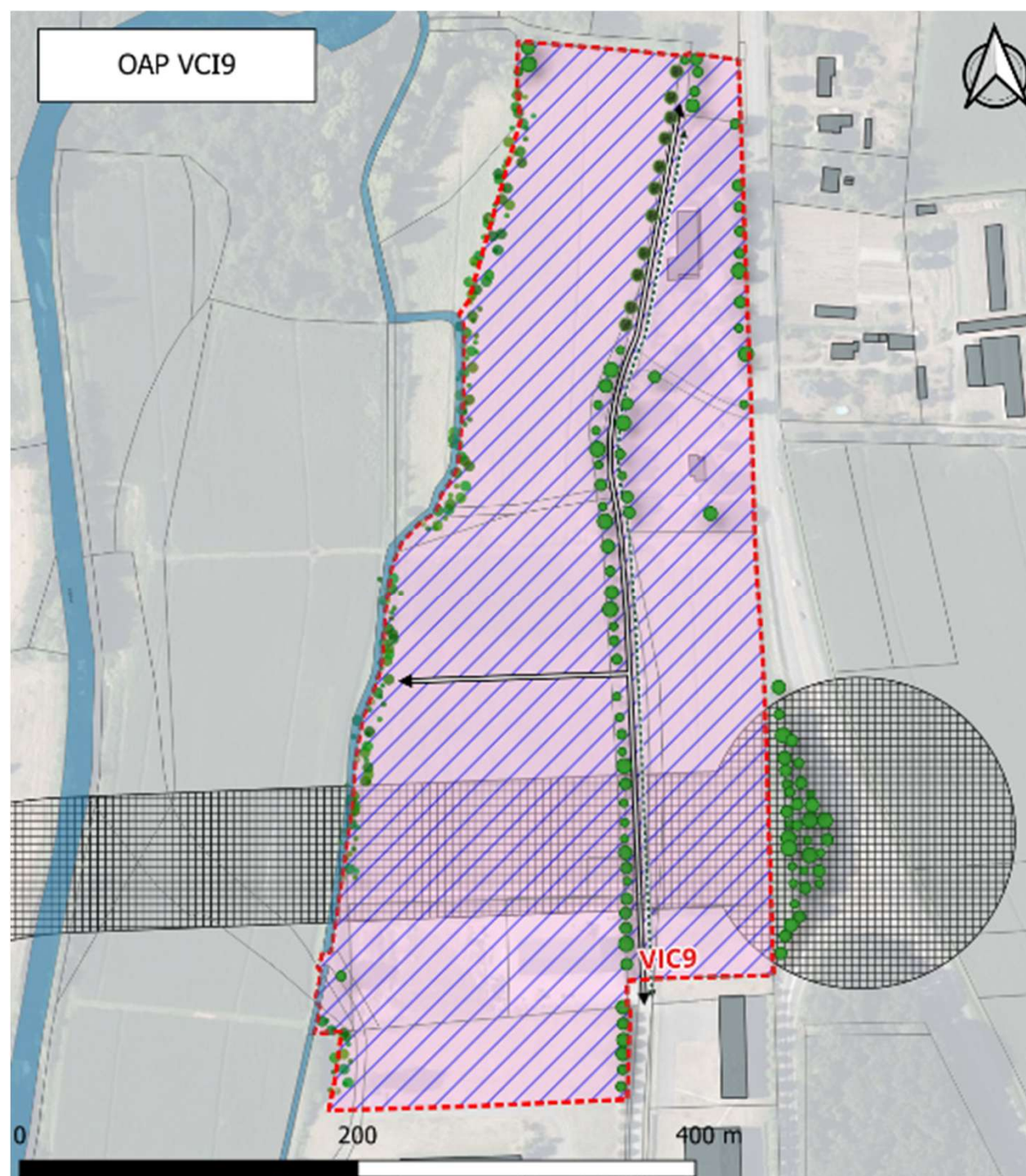
### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





OAP VCI9

Vic-en-Bigorre



Périmètre d'OAP



Emprise du projet de contournement de Vic en Bigorre

Figurés ponctuels



Element végétal à préserver



Ambiance végétale à créer

Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

Figurés surfaciques



Secteur d'activité mixte

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran

Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut

National de l'Information Géographie et Forestière®

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale -  
SITU  
octobre 2023



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                              | Limitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                   | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement,</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li><li>• Cinéma</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le logement est autorisé si celui-ci est utile pour le gardiennage et la sécurité de la zone. Sa surface de plancher sera limitée à 60m², et le logement devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité ;</li><li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                        |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/ Echancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à <b>court terme</b> , dès l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                       |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC9

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 70 % du terrain d'assiette du projet.

# Commune de Vic-en-Bigorre OAP n°VIC9

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voirie.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou  $H/2$  par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ).  
Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Le boisement qui s'étend du nord au sud de l'OAP sera conservé s'il ne contraint pas l'aménagement du site.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

### FACADES

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

### TOITURES

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

- sur limite séparative :

Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les stationnements visibles depuis la RD935 doivent être limités.
- Les espaces de stationnement couverts devront être équipés de panneaux photovoltaïques.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.





MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE VIDOUZE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA

even  
Conseil

OAP VID1

Vidouze



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
  -  Ambiance végétale à créer
- Figurés linéaires**
  -  Haie paysagère à créer ou à préserver
  -  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Figurés surfaciques**
  -  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

# Commune de Vidouze OAP n°VID1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 4 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être édifié à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Vidouze OAP n°VID1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Vidouze OAP n°VID1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | <p>La toiture comportera deux pans de toit à minima.</p> <p>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux.</p> <p>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | <p>Le matériau de couverture devra être de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites. (cf. Nuancier couleurs toitures en annexe du présent règlement)</p> <p>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- pour la réfection partielle d'une couverture existante</li> <li>- pour les vérandas</li> <li>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc.</li> <li>- pour les équipements publics</li> </ul> <p>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.</p> <p>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.</p> <p>Les fenêtres de toit sont autorisées</p> |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | <p>Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.</p> <p>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | <p>L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit encastrés à la toiture</li> <li>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# Commune de Vidouze OAP n°VID1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :<br>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.<br>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m<br>La clôture en limite séparative sera :<br>- soit être formée par une haie végétale<br>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.                                                                     |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                  |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :<br>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.<br>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.<br>Les grillages pourront être souples ou rigides.                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP VID2

Vidouze



-  Périimètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s’agit de conforter des espaces d’habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>long terme</b> , à partir 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                         |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 4 logements                                                                                                                         |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                         |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être édifié à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m. Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Vidouze OAP n°VID2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Vidouze OAP n°VID2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | Pente                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Matériaux toiture                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | Matériaux toiture des extensions | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Toitures terrasses               | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Teintes                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Installations photovoltaïques    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux<br>(les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Commune de Vidouze OAP n°VID2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>              |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                            |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



OAP COMMUNE DE VILLEFRANQUE



**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP VLF1

Villefranque



-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés linéaires

-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Villefranque OAP n°VLF1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2022. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                    |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                             |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                            |
| Nbre de lgts attendus                    | 4 à 6 logements                                                                                                                             |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                             |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                               |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Villefranque OAP n°VLF1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale ou une annexe sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Dans le cas où l'annexe marquerait le front bâti, une façade au moins de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.



# Commune de Villefranque OAP n°VLF1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Villefranque OAP n°VLF1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Commune de Villefranque OAP n°VLF1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP VLF2

Villefranque



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figures surfaciques



Zone non aedificandi



Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m



Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil



# Commune de Villefranque OAP n°VLF2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                          |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 6 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Villefranque OAP n°VLF2

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

##### Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions et de l'opération à la pente, à la topographie du terrain.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale ou une annexe sera implantée à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

Dans le cas où l'annexe marquerait le front bâti, une façade au moins de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) entre la construction et le fond de parcelle.

# Commune de Villefranque OAP n°VLF2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Villefranque OAP n°VLF2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et apprentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Commune de Villefranque OAP n°VLF2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |



## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces règlementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en site propre. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

# PLUi Adour Madiran



## OAP COMMUNE DE VILLENAVE-PRES-BEARN

### Procédures :

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP VPB1



Villenave-près-Béarn

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

#### Figurés ponctuels

-  Mutualisation des entrées

#### Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : BD Topo®, Parcellaire®, BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© /  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019



# Commune de Villenave-Près-Béarn OAP n°VPB1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Limitations                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                           | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>Le commerce de gros</li><li>Cinéma</li><li>Industrie</li><li>Exploitation agricole et forestière</li><li>Hébergement hôtelier et touristique</li><li>Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>moyen terme</b> (2024). |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                         |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                        |
| Nbre de lgts attendus                    | entre 2 et 4 logements                                                                                  |
| Densité brute                            | Environ 7 logements par hectare                                                                         |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                           |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Villenave-Près-Béarn OAP n°VPB1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à R+1.

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % du terrain d'assiette du projet.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Villenave-Près-Béarn OAP n°VPB1

Secteur à sensibilité modérée.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attendant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>La toiture ne comportera pas plus de 5% de tuiles translucides.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Une toiture-terrasse (végétalisée ou non) pourra être acceptée pour les abris ou annexes.<br>Les toitures terrasses (végétalisée ou non) sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>-soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# Commune de Villenave-Près-Béarn OAP n°VPB1

|                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façades                       | Forme                            | Les façades seront de forme simple et à dominante rectangulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                               | Matériaux                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation, enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Clôtures, portails et porches | Clôtures sur rue                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m. Elle pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit être constituée d'un mur plein maçonné, en pierres ou en galets si cela correspond aux clôtures environnantes.</li> <li>- Soit être constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie</li> </ul> |
|                               | Clôtures sur limites séparatives | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de soubassement avec un dispositif à claire-voie.</li> </ul>                                                                   |
|                               |                                  | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                              |
|                               | Clôture avec sous-bassement      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                     |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).





Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

PLUi

Adour

Madiran



OAP COMMUNE DE VILLENAVE-PRES-MARSAC

**Procédures :**

Approbation du PLUi Adour Madiran en date du : **25 novembre 2021**

Modification n°1 du PLUi Adour Madiran en date du : **09 octobre 2025**



CITADIA



OAP UGN2

## Ugnouas

-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels

-  Ambiance végétale à créer
-  Mutualisation des entrées

### Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©

Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

0 50 100 m



UGN2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>court terme</b> , à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.                                                                   |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                                   |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                                  |
| Nbre de lgts attendus                    | 2 à 3 logements                                                                                                                                   |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                                   |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                                     |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

# Commune de Villenave-Près-Marsac OAP N°VPM1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 3m à l'égout du toit (Rez-de-Chaussée).

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 30 % du terrain d'assiette du projet.



# Commune de Villenave-Près-Marsac OAP N°VPM1

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.



# Commune de Villenave-Près-Marsac OAP N°VPM1

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Couverture | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|            | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux<br>(les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Commune de Villenave-Près-Marsac OAP N°VPM1

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).

OAP VPM2

## Villenave-Près-Marsac



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Hauteur du bâti



Perspective paysagère à valoriser

### Figurés linéaires



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Habitat individuel pavillonnaire



Espace public à dominante minérale

Modification n°1 du PLUI : Agence Publique de Gestion Locale  
- SITU - octobre 2023

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Adour Madiran  
Mission : Elaboration du PLUI

Sources : BD Topo bâtiment®, Cadastre®, BD Ortho® : Institut  
National de l'Information Géographie et Forestière©  
Réalisation : Citadia Conseil le 31.05.2019

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement.  
Il s'agit de conforter des espaces d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant.

| Interdictions                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Limitations                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :                                                                                                                                                                                                                                         | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail</li><li>• Le commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Les entrepôts</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li></ul> |

### B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

|                                          | Secteur                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/Echéancier                             | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à <b>moyen terme</b> , à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024. |
| 2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation | L'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'avancement des réseaux.                                                                    |
| 3/ Programmation                         |                                                                                                                                             |
| Forme urbaine attendue                   | Habitat individuel pavillonnaire                                                                                                            |
| Nbre de lgts attendus                    | 4 et 5 logements                                                                                                                            |
| Densité brute                            | Environ 8 logements par hectare                                                                                                             |
| Statut d'occupation                      | Accession et/ou locatif privé                                                                                                               |

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé.



## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 3m à l'égout (Rez-de-Chaussée).

##### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 30 % du terrain d'assiette du projet.

## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. L'orientation des bâtis au sud, sud-est ou sud-ouest sera privilégiée.

Ces règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

#### Habitat individuel pavillonnaire

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie. Une construction annexe ou un garage pourra être implanté à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à l'emprise de la voie.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle**

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales et au fond de parcelle. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), sans être inférieur à 3m.

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CREER

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

# Commune de Villenave-Près-Marsac OAP N°VPM2

Secteur à sensibilité faible.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des règles différentes peuvent s'appliquer. Les références extérieures à la région sont proscrites. Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous en termes de traitement des façades. Les règles architecturales de pentes de toit, de matériaux et de façades ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous condition d'une cohérence architecturale avec le bâti principal. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire. Les façades d'aspect bois lamellaire bombées en croisillons sont interdites. Les serres et châssis sont également exemptées de règles architecturales.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit pour les murs de clôtures, ils devront obligatoirement être enduits.

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Couverture</b> | <b>Pente</b>                            | La toiture comportera deux pans de toit à minima<br>A l'exception des extensions de bâtiments existants ou de travaux de remplacement à l'identique des couvertures ou de toitures-terrasses, la pente des toitures de toute construction sera comprise entre 35 et 60 % si le matériau de couverture utilisé est de type tuile de teinte de terre cuite naturelle ou rouge ou de type ardoise. Elle pourra être supérieure à 60 % lorsque le matériau de couverture est de type picon ou tuile de mureaux, ou de type ardoise.<br>Les toitures à une pente sont autorisées pour annexes et appentis (attenant au bâti ou non).                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Matériaux toiture</b>                | Le matériau de couverture devra être soit :<br>- plate et avoir un aspect de type ardoise<br>- de type tuile de teinte terre cuite ou rouge, tuile picon rouge ou tuile des mureaux rouge. Les couvertures en matériau de type tuile dite à pose brouillée ou panachée sont interdites.<br>Des adaptations avec d'autres matériaux peuvent être admises :<br>- pour les bâtiments de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- pour la réfection partielle d'une couverture existante<br>- pour les vérandas<br>- pour les éléments techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelable, etc. .<br>- pour les équipements publics<br>Exceptionnellement le bac acier est autorisé pour les bâtiments à usage agricole, artisanat, à condition d'être en harmonie avec bâtis voisins.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées |
|                   | <b>Matériaux toiture des extensions</b> | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Toitures terrasses</b>               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | <b>Teintes</b>                          | Cf. Nuancier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | <b>Installations photovoltaïques</b>    | L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée et seront :<br>- soit encastrés à la toiture<br>- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux (les dispositifs suivront la pente du toit).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Commune de Villenave-Près-Marsac OAP N°VPM2

|                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façades</b>                       | <b>Forme</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | <b>Matériaux</b>                        | Sont autorisés : pierre naturelle ou imitation et enduits de couleur citée dans le nuancier et bardage bois (ou imitation).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clôtures, portails et porches</b> | <b>Clôtures sur rue</b>                 | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 1,8m.</p> <p>La clôture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement d'une hauteur maximale de 60cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie ;</li> <li>- soit formée par une haie végétale ;</li> <li>- soit composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul>                |
|                                      | <b>Clôtures sur limites séparatives</b> | <p>La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m</p> <p>La clôture en limite séparative sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être formée par une haie végétale</li> <li>- soit constituée d'un mur de sous-bassement avec un dispositif à claire-voie.</li> <li>- soit être constituée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.</li> </ul> |
|                                      |                                         | En cas de talus et limite latérale, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus. Des essences végétales sont conseillées en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                       |
|                                      | <b>Clôture avec sous-bassement</b>      | <p>Dans le cas d'une clôture avec un sous-bassement :</p> <p>Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.</p> <p>Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.</p> <p>Les grillages pourront être souples ou rigides.</p>                                                                              |

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En complément des éléments précisés à l'article 6.B :

- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Si le secteur est concerné par un risque, se référer aux pièces réglementaires en vigueur (PPRi, PPRN, etc.).

En cas de risque inondation connu, les clôtures devront être conçues de manière à être hydrauliquement transparentes.

En cas de risque connu, un coefficient d'emprise au sol maximum de 30% sera appliqué.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), idéalement exposé au sud, sud-ouest ou sud-est.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse (faisceaux lumineux dirigés vers le bas, etc.)

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*



# Commune de Villenave-Près-Marsac OAP N°VPM2

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Il peut être également envisagé une solution d'assainissement alternative de type microstations d'épuration.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet (cf. Règle 4.B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements. L'excédent n'ayant pu être infiltré, sera soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée tout comme l'aptitude des sols à l'infiltration : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptations des constructions pour faciliter les branchements très haut débit...).