

Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- UA -**

Document révisé le 29 septembre 2000

Modifié le 20 mai 2001

Révisé d'urgence le 28 avril 2003

Modifié le 30 juin 2003

Révision simplifiée le 15 décembre 2005

Mis en compatibilité avec DUP

Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006

Modifié le 27 avril 2007

Révision simplifiée du 17 décembre 2008

Mise en compatibilité avec échangeur sur A64  
arrêté Préfectoral du 24/02/2009

## **UA 1**

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE UA - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

##### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

La zone UA est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation.

Il est distingué deux secteurs :

- UAa dont le coefficient d'occupation du sol est de 0,6, dans le reste de la zone il est fixé à 1 ;

- UAd en raison des valeurs archéologiques ; toute autorisation fera l'objet d'une consultation du Service Régional de l'Archéologie.

##### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

##### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -**

###### **1 - Rappels -**

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- les travaux relevant du L.442.2 du Code de l'Urbanisme

- les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

## UA 2

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts commerciaux, de stationnement ;
- les lotissements et les groupes d'habitations ;
- la reconstruction surface pour surface après sinistre.

3 - Toutefois :

- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

- les constructions à usage d'activités visées à l'alinéa 2 ne sont admises que si elles n'apportent aucune nuisance olfactive ou de bruit.

4 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

5 - Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au plan annexé au Plan d'Occupation des Sols, le permis de construire ou l'autorisation de lotir est accordé, sous réserve que le premier niveau des planchers des surfaces autorisées à l'article UA 1 - alinéa 2, exceptées celles réservées aux annexes de l'habitation, s'implante à plus de 10 centimètres au-dessus de la cote Q 100 du ruisseau le plus proche (la cote de référence indiquée sur le plan annexé au P.O.S. est celle de la crue centennale).

6 - Le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peut n'être accordé que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique applicables à la zone 1a (visée au décret 91-164 du 14 mai 1991) et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 (J.O. du 3 juin 1997).

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

Sont interdits :

\* Dans l'ensemble de la zone :

- les nouvelles installations agricoles,

## UA 3

- les carrières,
  - le stationnement isolé des caravanes,
  - les terrains de camping, de caravaning,
  - les habitations légères de loisirs.
- \* Dans les zones inondables définies au plan annexé au P.O.S. :
- les sous-sols,
  - les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique,
  - la démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations,
  - les clôtures constituées de murs ou de panneaux pleins.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons) peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## UA 4

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

#### 1 - Eau potable -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

#### 2 - Eaux usées -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages, une convention de déversement fixe les modalités techniques et financières du branchement (article : L35-8 du code de la santé publique).

#### 3 - Eaux pluviales -

Se conformer au schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

#### 4 - Autres réseaux -

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Néant.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à l'alignement.

## UA 5

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

1 - Dans la bande de 17 mètres de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les dispositions suivantes sont applicables :

- d'une manière générale les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Dans le cas où toute la largeur de l'unité foncière n'est pas utilisée, la construction doit s'implanter en mitoyenneté sur une des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée ;

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ;

- les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière ou à 2 mètres au moins de cette limite. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative arrière.

2 - Au-delà de la bande de 17 mètres définie au paragraphe précédent :

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale ( $L$ ) au moins égale à la différence d'altitude ( $H$ ) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ) ;

- les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

3 - Un dépassement maximum de 1 mètre de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 - paragraphe 1 et de l'alinéa 1 - paragraphe 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

4 - Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

## UA 6

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997;

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -**

Néant.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R + 2).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

## UA 7

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

## UA 8

habitations, hôtels.....	Une place pour 80 m <sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel et de deux places pour plus de 80 m <sup>2</sup> de SHON ;
- commerces, bureaux.....	Une place pour 30 m <sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets ou de surface de vente, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau ;
- entrepôts, usines, etc.....	Une place pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs plantés.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

## UA 9

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à usage d'habitation, pour les autres constructions il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation existantes au 27 juin 1997.

Dans le secteur UAa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6 pour les constructions à usage d'habitation ; pour les autres constructions il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

#### **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**Upeb**

**Document révisé le 29 septembre 2000**

**Modifié le 20 mai 2001**

**Révisé d'urgence le 28 avril 2003**

**Modifié le 30 juin 2003**

**Révision simplifiée le 15 décembre 2005**

**Mis en compatibilité avec DUP**

**Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006**

**Modifié le 27 avril 2007**

**Révision simplifiée du 17 décembre 2008**

**Mise en compatibilité avec échangeur sur A64**

**Arrêté Préfectoral du 24/02/2009**

**Modification simplifiée du 02/12/2015**

**Modification simplifiée du 16/12/2016**

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE U peb - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U peb

#### CARACTERE DE LA ZONE U peb

La zone U peb est une zone qui a été définie pour tenir compte du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de PAU. Elle correspond à la zone C du P.E.B. approuvé le 12.10.1998. Elle est principalement destinée à accueillir un habitat pavillonnaire diffus, afin de ne pas augmenter la population alors soumise aux nuisances de bruit (principe de non densification).

Il est distingué deux secteurs :

- Ua peb dans lequel est prévu un schéma d'organisation.
- Uh peb prévoyant la réalisation de logements sociaux dans le cas de la réalisation de programme de logements. Incidemment, les possibilités de construire offertes dans ce secteur prennent acte de la levée des contraintes liées au Plan d'Exposition au Bruit approuvé le 13 décembre 2010 sur cette partie du territoire communal.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE U peb I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

##### 1-Rappels

L'implantation des établissements existants et réciproquement l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes existantes relèvent de l'application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme)

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2 - Ne sont admises dans la zone que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles respectent les prescriptions d'isolation acoustiques,
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, s'ils n'entraînent pas de population permanente

## U peb 2

- Le logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et des installations
- La restauration, la rénovation et l'extension des constructions dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 40 m<sup>2</sup>, ce seuil ne pourra être dépassé en cas d'extensions successives
- Les garages et abris de jardins liés et nécessaires aux constructions existantes, sans changement de destination, les couvertures de tennis et de piscines
- Les équipements de superstructures si les deux conditions suivantes sont réunies :
  - \*ils ne peuvent trouver ailleurs qu'en zone C du PEB une localisation mieux appropriée
  - \*ils ne sont pas dimensionnés de telle sorte qu'ils induisent ou imposent un apport d'habitants nouveaux
- La reconstruction à l'identique après sinistre

### 3 - Toutefois :

- Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- Les constructions à usage d'activités visées à l'alinéa 2 ne sont admises que si elles n'apportent aucune nuisance olfactive ou de bruit.

4 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit dues aux infrastructures aériennes, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

5 - Dans les secteurs affectés par le bruit dû au voisinage d'une infrastructure de transport terrestre, les bâtiments doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore.

6 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

7 - Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au plan de prévention des risques annexé au Plan d'Occupation des Sols, tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouvertures d'installations classées sont autorisés sous réserve de conformité aux dispositions de ce document.

8 - Le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique applicables à la zone 1a (visée au décret 91-154 du 14 mai 1991 et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 (J.O. du 3 juin 1997)).

## U peb 3

9 - Dans le secteur Uh peb, les opérations de logements sont autorisées à condition de comprendre au minimum 40 % de logements locatifs sociaux ou 30 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession sociale ou intermédiaires.

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Le nombre de logements à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

### **ARTICLE U peb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - Rappel :

les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - tout ce qui n'est pas visé à l'article U peb 1 est interdit et notamment :

- dans les zones inondables définies au plan de prévention des risques annexé au Plan d'Occupation des Sols :
  - les occupations et utilisations du sol interdites par ce document.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE U peb 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons) peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE U peb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### **1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### **2 - Eaux usées -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement en annexe au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages, une convention de déversement fixe les modalités techniques et financières de branchement (article L 35.8 du Code de la Santé Publique).

##### **3 - Eaux pluviales -**

Se conformer au schéma directeur d'assainissement en annexe au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

#### **ARTICLE U peb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Dans l'ensemble de la zone hormis dans le secteur Uh peb :

Pour les unités foncières existantes au 12.10.1998, la superficie minimale constructible est de 500 m<sup>2</sup>.

En cas de division foncière effectuée après le 10.10.1998, chaque terrain issu de ces divisions foncières aura une superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

En outre, les terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance auront une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE U peb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

## U peb 5

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE U peb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour la restauration, la rénovation et l'extension des constructions existantes,

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE U peb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## U peb 6

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

### **ARTICLE U peb 9 -EMPRISE AU SOL -**

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé pour les groupes d'habitations existants dont la superficie des lots est inférieure à 700 m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30%, hormis dans le secteur Uh peb où il est fixé à 40 %.

Toutefois, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%.

### **ARTICLE U peb 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

– pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, si des considérations techniques le justifient,

– pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 avril 1991 (voir annexe 10).

## ARTICLE U peb 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

## ARTICLE U peb 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels ..... une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel et deux places pour plus de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets ;
- commerces, bureaux ..... une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets ou de surface de ventes avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau ;
- entrepôts, usines, etc..... une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE U peb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE U peb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Dans l'ensemble de la zone U peb, hormis dans le secteur Uh peb pour lequel il n'est pas fixé de COS :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres constructions, il n'est fixé de coefficient d'occupation des sols.

L'application de ce COS ne peut avoir pour effet d'interdire l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette prévue à l'article U peb 1 alinéa 2 pour des lots d'une superficie inférieure ou égale à 700m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE U peb 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- UB -**

**Document révisé le 29 septembre 2000**

**Modifié le 20 mai 2001**

**Révisé d'urgence le 28 avril 2003**

**Modifié le 30 juin 2003**

**Révision simplifiée le 15 décembre 2005**

**Mis en compatibilité avec DUP**

**Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006**

**Modifié le 27 avril 2007**

**Révision simplifiée du 17 décembre 2008**

**Mise en compatibilité avec échangeur sur A64**

**Arrêté Préfectoral du 24/02/2009**

**Modification simplifiée du 02/12/2015**

**Modification simplifiée du 16/12/2016**

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE UB - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation.

Il est distingué cinq secteurs :

- UBa dans lequel est prévu un schéma d'organisation.
- UBd en raison des valeurs archéologiques ; toute autorisation fera l'objet d'une consultation du Service Régional de l'Archéologie.
- UBl offrant la possibilité de construire des habitations dans des lots relativement petits.
- UBls favorisant la réalisation d'opérations comprenant des logements sociaux
- UBh prévoyant la réalisation de logements sociaux dans le cas de la réalisation de programme de logements.

Un schéma d'aménagement de principe est annexé au présent règlement - quartier LA PEPINIERE.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE UB I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

##### 1 - Rappels -

L'implantation des établissements existants et réciproquement l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes existantes relèvent de l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)-

l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

## UB 2

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- les travaux relevant de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme ;

- les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts commerciaux, de stationnement ;

- les lotissements et les groupes d'habitations ;

- la reconstruction surface pour surface après sinistre.

3 - Toutefois :

- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

- les constructions à usage d'activités visées à l'alinéa 2 ne sont admises que si elles n'apportent aucune nuisance olfactive ou de bruit.

4 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

5 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

6 - Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au plan de prévention des risques annexé au Plan d'Occupation des Sols, tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouvertures d'installations classées sont autorisés sous réserve de conformité aux dispositions de ce document.

7 - Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut n'être accordé que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique applicables à la zone la (visée au décret 91-164 du 14 mai 1991 et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 Q.O. du 3 juin 1997).

## UB 3

8- - Dans le secteur UBh, les opérations de logements sont autorisées à condition de comprendre au minimum 40 % de logements locatifs sociaux ou 30 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession sociale ou intermédiaires.

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Le nombre de logements à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### 1- Rappel -

- les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

#### 2 - Sont interdits :

\* dans l'ensemble de la zone :

- les nouvelles installations agricoles,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les habitations légères de loisirs.

\* Dans les zones inondables définies au plan de prévention des risques annexé au Plan d'Occupation des Sols :

- les occupations et utilisations du sol interdites par ce document

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons) peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### **1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **2 - Eaux usées -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement en annexe au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages, une convention de déversement fixe les modalités techniques et financières de branchement (article L 35.8 du Code de la Santé Publique).

### **3 - Eaux pluviales -**

Se conformer au schéma directeur d'assainissement en annexe au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

### **4 - Autres réseaux -**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les secteurs UB1 et UBh:

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles, si elles ont une superficie moyenne de 900 m<sup>2</sup> avec un minimum de 700 m<sup>2</sup>.

Pour les groupes d'habitations, les terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance ont une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

Les unités foncières existantes au 27 juin 1997 sont constructibles, si elles ont une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques prévues au schéma directeur d'assainissement.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

En bordure de la R.N. 417, il est fixé une marge de reculement de 30 m par rapport à l'axe de la voirie.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité,

notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997,

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL -**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30 % hormis dans les secteurs UBl, UBls et UBh où l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments est limitée à 40% de la superficie du terrain

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé pour les groupes d'habitations dont la superficie des lots est < à 700 m<sup>2</sup>.

Toutefois, pour les constructions, autres que l'habitation le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.

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

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans l'ensemble de la zone :UB hormis dans le secteur UBls et dans le secteur UBh bordé par l'avenue de Plaisance ::

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Dans le secteur UBls et dans le secteur UBh bordé par l'avenue de Plaisance:

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

La hauteur des constructions ne peut dépasser 17 mètres au faitage et 9.50 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une toiture à pentes, et 10.50 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus d'un mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins d'un mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Dans l'ensemble de la zone

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

– pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, si des considérations techniques le justifient,

– pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 avril 1991 (voir annexe 10).

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels ..... une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel et deux places pour plus de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets ;
- commerces, bureaux..... une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets ou de surface de ventes avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau ;
- entrepôts, usines, etc ..... une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs plantés.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Dans l'ensemble de la zone UB, hormis dans les secteurs UB1 , UB1s et UBh pour lesquels il n'est pas fixé de COS.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation, pour les autres constructions il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

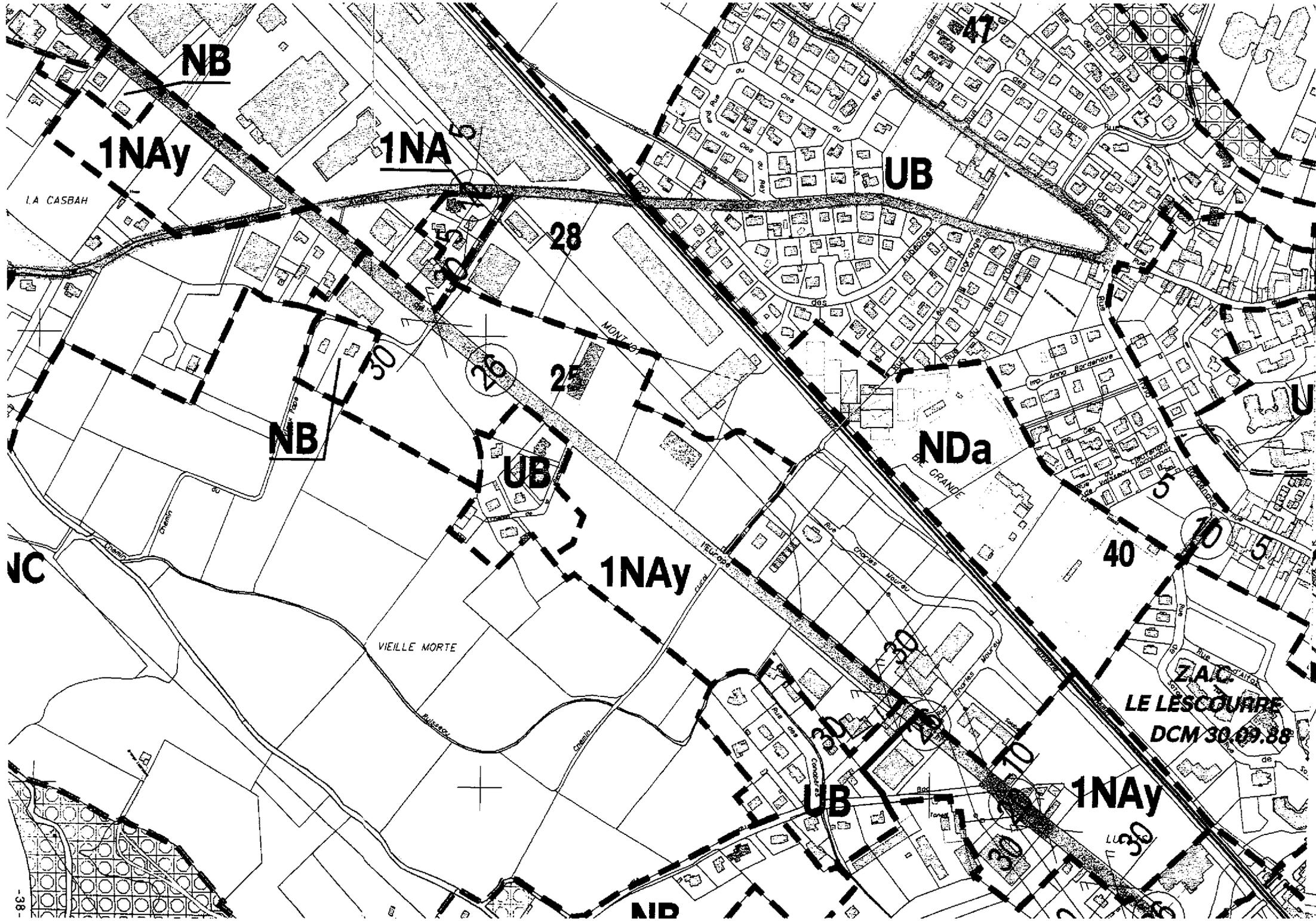
Pour les lotissements ou les groupes d'habitations autorisés après le 27 juin 1997, le coefficient fixé ci-dessus s'applique à l'ensemble de l'unité foncière qui fait l'objet du lotissement ou du groupe d'habitations.

Pour les unités foncières existantes au 27 juin 1997 d'une superficie inférieure à 900 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, dans ce dernier cas les possibilités de construction sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU**

**SOL**

Néant.



**NB**

**1NAy**

**1NA**

**UB**

**NB**

**UB**

**NDa**

**LU**

**IC**

**1NAy**

40

10

5

VIEILLE MORTE

ZIAC  
LE LÈSCOURRE  
DCM 30.09.88

**1NAy**

**UB**

**ND**



Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- UE -**

Document révisé le 29 septembre 2000

Modifié le 20 mai 2001

Révisé d'urgence le 28 avril 2003

Modifié le 30 juin 2003

Révision simplifiée le 15 décembre 2005

Mis en compatibilité avec DUP

Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006

Modifié le 27 avril 2007

Révision simplifiée du 17 décembre 2008

Mise en compatibilité avec échangeur sur A64  
arrêté Préfectoral du 24/02/2009

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE UE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est réservée sur la commune de LESCAR aux activités militaires.

Il s'agit du camp d'ASTRA et du camp GUYNEMER.

Il est distingué :

- un secteur UE peb dans lequel s'applique le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Pau-Pyrénées. Il correspond à la zone « C » du PEB approuvé le 12 octobre 1998.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

##### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

###### 1 - Rappels -

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures agricoles ;

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- les travaux relevant de l'article L-442-2 du Code de l'Urbanisme

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux activités aéronautiques et militaires.

Toutefois, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique applicables à la zone 1a (visée au décret 91-164 du 14 mai 1991 et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 (J.O. du 3 juin 1997)

## **UE 2**

- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit dues aux infrastructures de transports aériens (section UE peb), le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit

- Dans les secteurs affectés par le bruit dû au voisinage d'une infrastructure de transport terrestre, les bâtiments devront être isolés en fonction de leur exposition sonore.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

#### **1 - Rappel -**

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UE 1 sont interdites.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

#### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### **1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### **2 - Eaux usées -**

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément au schéma directeur d'assainissement annexé au dossier du Plan d'Occupation des Sols.

## UE 3

### 3 - Eaux pluviales -

Se conformer au schéma directeur d'assainissement annexé au dossier du Plan d'Occupation des Sols.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Néant.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL -**

Néant.

## **UE 4**

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur d'une construction doit respecter les servitudes aéronautiques de dégagement et les servitudes de protection des centres radioélectriques reportées sur le plan "Servitudes".

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumise à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT -**

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

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

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

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

**UE 5**

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.





Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- UY -**

Document révisé le 29 septembre 2000

Modifié le 20 mai 2001

Révisé d'urgence le 28 avril 2003

Modifié le 30 juin 2003

Révision simplifiée le 15 décembre 2005

Mis en compatibilité avec DUP

Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006

Modifié le 27 avril 2007

Révision simplifiée du 17 décembre 2008

Mise en compatibilité avec échangeur sur A64  
arrêté Préfectoral du 24/02/2009

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE UY - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

*La zone UY est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles et les équipements.*

*Dans cette zone, un site a été aménagé sous forme de lotissement (MONHAUBA I) et deux autres sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.). Il s'agit des zones MONHAUBA II et III. Toutes ces opérations respectent le présent règlement.*

*La zone UY comporte un secteur UYg destiné aux activités nécessaires à la transformation des matériaux de carrière.*

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -**

##### **1 - Rappels -**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux relevant de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme ;

2 – En zone UY sauf en secteur UYg : sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts commerciaux, de stationnement ;



## ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone :
  - les habitations, sauf celles visées à l'article UY 1 § 2,
  - les nouvelles installations agricoles,
  - les carrières,
  - le stationnement isolé des caravanes,
  - les terrains de camping, de caravaning,
  - les habitations légères de loisirs.
- Dans les zones inondables définies au plan annexé au Plan d'Occupation des Sols :
  - les sous-sols,
  - les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique,
  - la démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations,
  - les clôtures constituées de murs ou de panneaux pleins.
- Dans le secteur UYg : les remblais autres que ceux nécessaires à la surélévation des installations.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE -

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons) peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### **1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### **2 - Eaux usées -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité, propriétaire des ouvrages, une convention de déversement fixe les modalités techniques et financières du branchement (article L 35-8 du code de la Santé Publique).

Dans le cas où les possibilités de raccordement au réseau public sont inexistantes, l'assainissement individuel peut être admis pour tout type de rejet.

##### **3 - Eaux pluviales -**

Se conformer au schéma directeur d'assainissement en annexe au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

##### **4 - Autres réseaux -**

Dans les lotissements à usage d'activités, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

#### **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Néant.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

En bordure de la R.N. 117 et de la R.N. 417, les façades frontales des bâtiments seront alignées à une distance de :

- 30 mètres par rapport à l'axe de la RN 117 du giratoire RN 117/RD 509  
au giratoire RN 117/RD 501
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 117 du giratoire RN 117/RD 501  
au giratoire RN 117/RN 417
- 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 417 du giratoire RN 117/RN 417  
au chemin de LONS.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

En zone UY, sauf en secteur UYg,

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 mètres ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone.
- Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.
- Les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

En secteur UYg,

- Les constructions d'une hauteur supérieure à 6,00m sont implantées à 5,00 des limites séparatives,
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 6.00m sont implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites séparatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997,

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

En zone UY, sauf en secteur UYg,

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

En secteur UYg,

la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 5,00m lorsque l'une d'elle se situe face à une baie de local de travail ou de local social.

**ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

**ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- o pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- o pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.
- o Dans le secteur UYg : pour les ouvrages techniques (tels que centrales de transformation de matériau) ne comportant pas de SHON au-delà de R+1, dans la limite de 35 m, hors tout.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 Avril 1991 (voir annexe 10).

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR -

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Chaque fois que possible, il sera préférable d'éviter de clôturer les espaces privés. Dans le cas où la nécessité s'impose :

**Nature** : les seuls matériaux autorisés pour l'édification de clôtures sont le bois et le métal. Pour les clôtures métalliques : la clôture utilisée sera du type à mailles rectangulaires de 100 X 50 mm, fils de 6 mm soudés, traités dans un ensemble galvanisé, plastifié ou peint comprenant poteau vertical, cadre métallique rectangulaire.

**Hauteur** : en aucun cas la hauteur totale de la clôture par rapport au sol ne pourra être supérieure à 1,60 mètre. Une dérogation exceptionnelle pourra être accordée sur justifications avec une limite de 2 mètres.

**Aspect extérieur** : le bois sera utilisé dans sa couleur naturelle ou teinté de couleur verte tandis que tout grillage métallique sera peint ou plastifié de couleur verte. Les poteaux seront en bois ou en métal. Tout muret est interdit. (Objectif : harmoniser les couleurs).

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Des prescriptions architecturales pour :

**Les toitures** : pour les bâtiments qui ne sont pas destinés à l'habitation, la couleur de la toiture ira du vert clair au vert foncé en demi-teinte (pas de nuance vive). (Objectif : ne pas perturber la vue du site depuis la ville ancienne, conforter l'aspect paysager).

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

**Les façades** : toute utilisation de couleur vive, que ce soit pour le revêtement de façade, les menuiseries ou tout autre élément visible est interdite.

Toutefois l'utilisation d'autres couleurs en demi-teintes peut être admise. (*Objectif : harmoniser les couleurs*).  
 Il est recommandé de limiter la hauteur des acrotères à 40 cm. En tout état de cause, leur hauteur n'excédera pas 80 cm (*Objectif : recréer un profil urbain où les toitures ne seront plus systématiquement masquées*).

En secteur UYg, des matériaux et des couleurs différentes pourront être admis ou imposés pour des motifs d'insertion au site paysager.

**La publicité** : la profusion et l'impact de la publicité doivent être maîtrisés. A ce titre, le règlement de publicité de la Ville de LESCAR arrêté le 29 Juillet 1994 permettra une insertion correcte des dispositifs publicitaires, des enseignes et des pré-enseignes. Par ailleurs, les enseignes ne dépasseront pas des façades sur lesquelles elles auront été implantées. De même, une façade ne pourra être rehaussée dans le seul but de permettre un dépassement du volume du bâtiment par l'enseigne en question.

**ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels..... une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel et de deux places pour plus de 80 m<sup>2</sup> de PHON ;
- commerces, bureaux..... une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets ou de surface de ventes, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau ;
- entrepôts, usines, etc..... une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées :

**Le long des voies publiques exceptées les routes nationales (RN 117 - RN 417) : plantation d'arbres de moyenne tige à un intervalle maximal de 10 mètres sur au moins 2/3 de la longueur de la parcelle et sur une bande engazonnée d'une largeur au minimum égale à 2 mètres.**

**Aires de stationnement (selon les normes prescrites à l'article 12) : plantation d'un arbre de moyenne tige pour 6 places de stationnement assurant l'ombrage de l'aire de stationnement. Ces arbres seront protégés mécaniquement contre les chocs des voitures.**

**Espaces libres plantés (10 % de la superficie de l'unité foncière) :**  
 - plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres. La surface d'espaces libres considérée est limitée aux 10 % obligatoires. Ces arbres seront implantés de façon à ne pas masquer les bâtiments voisins depuis la RN 117 ou la RN 417 selon le cas (en fond de parcelle). *(Objectif : créer un fond boisé, des masses végétales en coeur d'îlot ;*  
 - tout espace non affecté à l'emprise de la construction ou des équipements, au déplacement ou au stationnement des véhicules ou des personnes sera traité de manière paysagère ou au moins engazonné. *(Objectif : éviter les espaces résiduels non traités).*

**Il peut être exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière pour la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs plantés.**

**Les espaces libres ou espaces verts peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.**

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

**Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.**

#### **ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Néant.**

Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- INA -**

**Document révisé le 29 septembre 2000**

**Modifié le 20 mai 2001**

**Révisé d'urgence le 28 avril 2003**

**Modifié le 30 juin 2003**

**Révision simplifiée le 15 décembre 2005**

**Mis en compatibilité avec DUP**

**Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006**

**Modifié le 27 avril 2007**

**Révision simplifiée du 17 décembre 2008**

**Mise en compatibilité avec échangeur sur A64**

**Arrêté Préfectoral du 24/02/2009**

**Modification simplifiée du 02/12/2015**

**Modification simplifiée du 16/12/2016**

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

#### CHAPITRE 1NA - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

##### CARACTERE DE LA ZONE 1NA

La zone 1NA est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements.

L'ouverture à l'urbanisation - en dehors de la modification du plan d'occupation des sols après réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires - peut se faire :

- . soit par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.),
- . soit par la réalisation d'une opération garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles).

C'est le cas du centre d'affaires LE LESCOURRE sous forme de Z.A.C.

Des schémas d'aménagement de principe sont annexés au présent règlement.

Il est créé trois secteurs :

- **1NAa** : dans lequel le COS sera de 0 10.
- **1NAIs** : favorisant la création d'opérations comprenant des logements sociaux
- **1NAh** : prévoyant la réalisation de logements sociaux dans le cas de la réalisation de programme de logements

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1- Rappels -

- l'implantation des établissements nuisants et réciproquement l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes relèvent de l'application de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme).

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- les travaux relevant de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme

- les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci- après :

▪ s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et traduits dans les schémas annexés au présent règlement :

– schéma quartiers «BERNET CHEMIN DE LONS - L'EMBRANCHEMENT»

– schéma quartier «LA CASBAH» ;

▪ et si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et de superstructure :

– les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts commerciaux, de stationnement et les installations agricoles existantes.

– les lotissements et les groupes d'habitations ;

– la reconstruction surface pour surface après sinistre.

3 - Toutefois :

– les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

– les constructions à usage d'activités visées à l'alinéa 2 ne sont admises que si elles n'apportent aucune nuisance olfactive ou de bruit.

4 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

5 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

6 - Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au plan de prévention des risques annexé au Plan d'Occupation des Sols, tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouvertures d'installations classées sont autorisés sous réserve de conformité aux dispositions de ce document.

7 - Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut n'être accordé que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique applicables à la zone la (visée au décret 91-164 du 14 mai 1991 et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 (J.O. du 3 juin 1997)).

8 - Dans le secteur 1 NAh, les occupations ou utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations de logements sont autorisées à condition de comprendre au minimum 40 % de logements locatifs sociaux ou 30 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession sociale ou intermédiaires.

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Le nombre de logements à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

## **ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

### 1 - Rappel

– Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

### 2 - Sont interdits :

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

- les nouvelles installations agricoles,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les habitations légères de loisirs.

\* Dans les zones inondables définies au plan de prévention des risques annexé au Plan d'Occupation des Sols :

- les occupations et utilisations du sol interdites par ce document

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Dans le secteur 1 NAh, aucun accès automobile sur l'avenue Marguerite de Navarre n'est autorisé.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons) peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1- Eau potable -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### 2 - Eaux usées -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement en annexe au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages, une convention de déversement fixe les modalités techniques et financières du branchement (article L.35.8 du Code de la Santé Publique).

##### 3 - Eaux pluviales -

Se conformer au schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

##### 4 - Autres réseaux -

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

#### **ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Dans l'ensemble de la zone hormis dans le secteur NAh :

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles, si elles ont une superficie moyenne de 900 m<sup>2</sup> (avec minimum de 700 m<sup>2</sup>).

Pour les groupes d'habitations, les terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance ont une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

Les unités foncières existantes au 27 juin 1997 sont constructibles, si elles ont une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques prévues au schéma directeur d'assainissement.

#### **ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 499-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

**ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

**ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL -**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30 %, hormis dans les secteurs 1NAIs et 1NAh où l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé pour les groupes d'habitations dont la superficie des lots est inférieure à 700 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions autres que l'habitation le coefficient est fixé à 50 %.

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

**ARTICLE INA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

Dans l'ensemble de la zone 1NA, hormis dans les secteurs 1NAIs :

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

*Dans le secteur 1NAIs :*

La hauteur des constructions ne peut dépasser 17 mètres au faitage et 9,50 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une toiture à pentes, et 10,50 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

*Dans l'ensemble de la zone :*

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si des considérations techniques le justifient,

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 avril 1991 (voir annexe 10).

#### **ARTICLE INA 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

#### **ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des nonnes ci-après :

- habitations, hôtels ..... une place pour 80m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel et deux places pour plus de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets ;
- commerces, bureaux ..... une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets ou de surface de ventes avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau ;
- entrepôts, usines, etc..... une place pour 100m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

### **ARTICLE INA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs plantés.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Dans l'ensemble de la zone 1NA, hormis dans les secteurs 1NAIs et 1NAh pour lesquels il n'est pas fixé de COS :

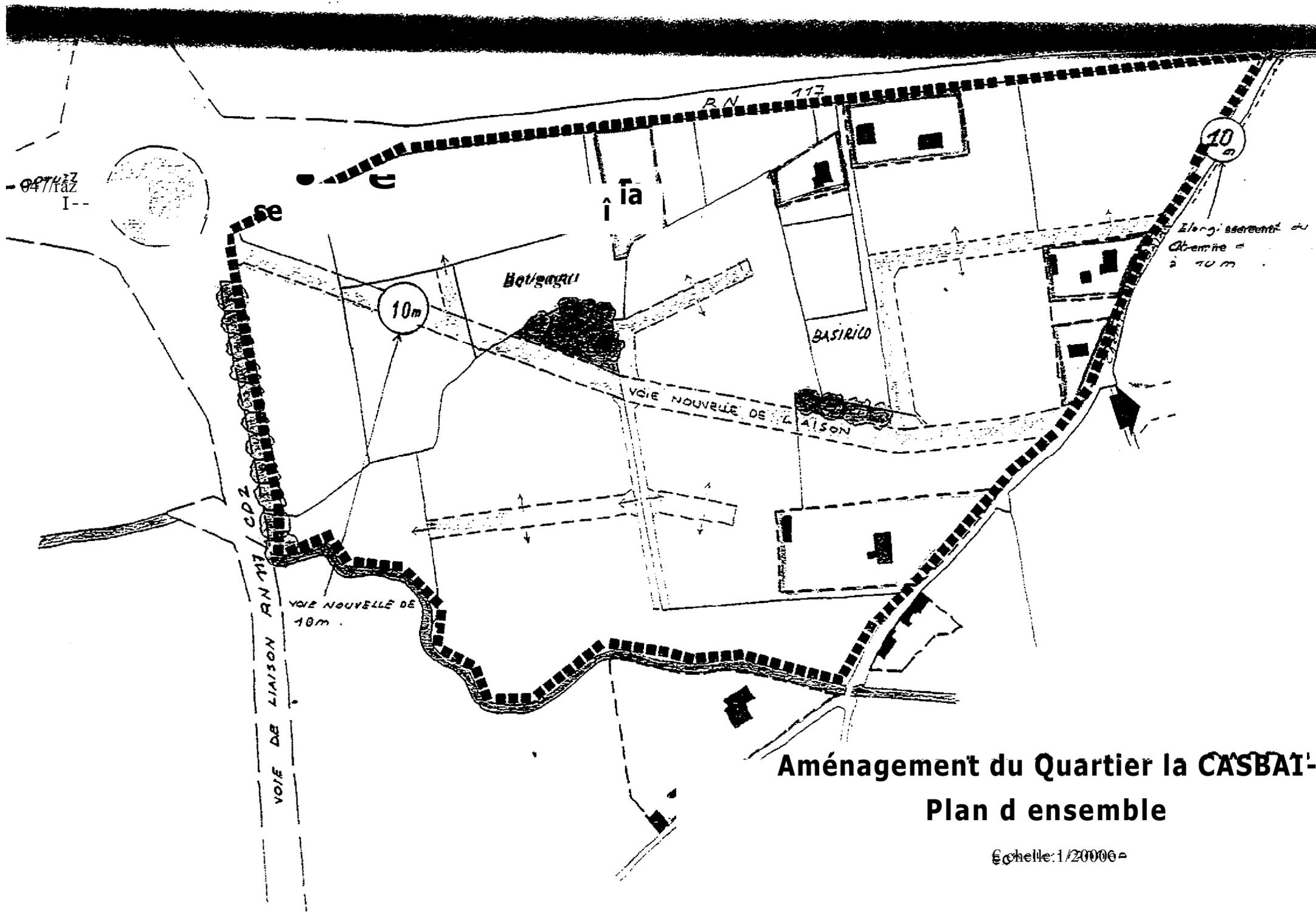
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation, pour les autres constructions il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, excepté dans le secteur 1NAa dans lequel le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10 pour l'ensemble des constructions (habitations et autres).

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations autorisés après le 27 juin 1997, le coefficient fixé ci-dessus s'applique à l'ensemble de l'unité foncière qui fait l'objet du lotissement ou du groupe d'habitations.

Pour les unités foncières existantes au 27 juin 1997 d'une superficie inférieure à 900 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, dans ce dernier cas les possibilités de construction sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**ARTICLE INA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

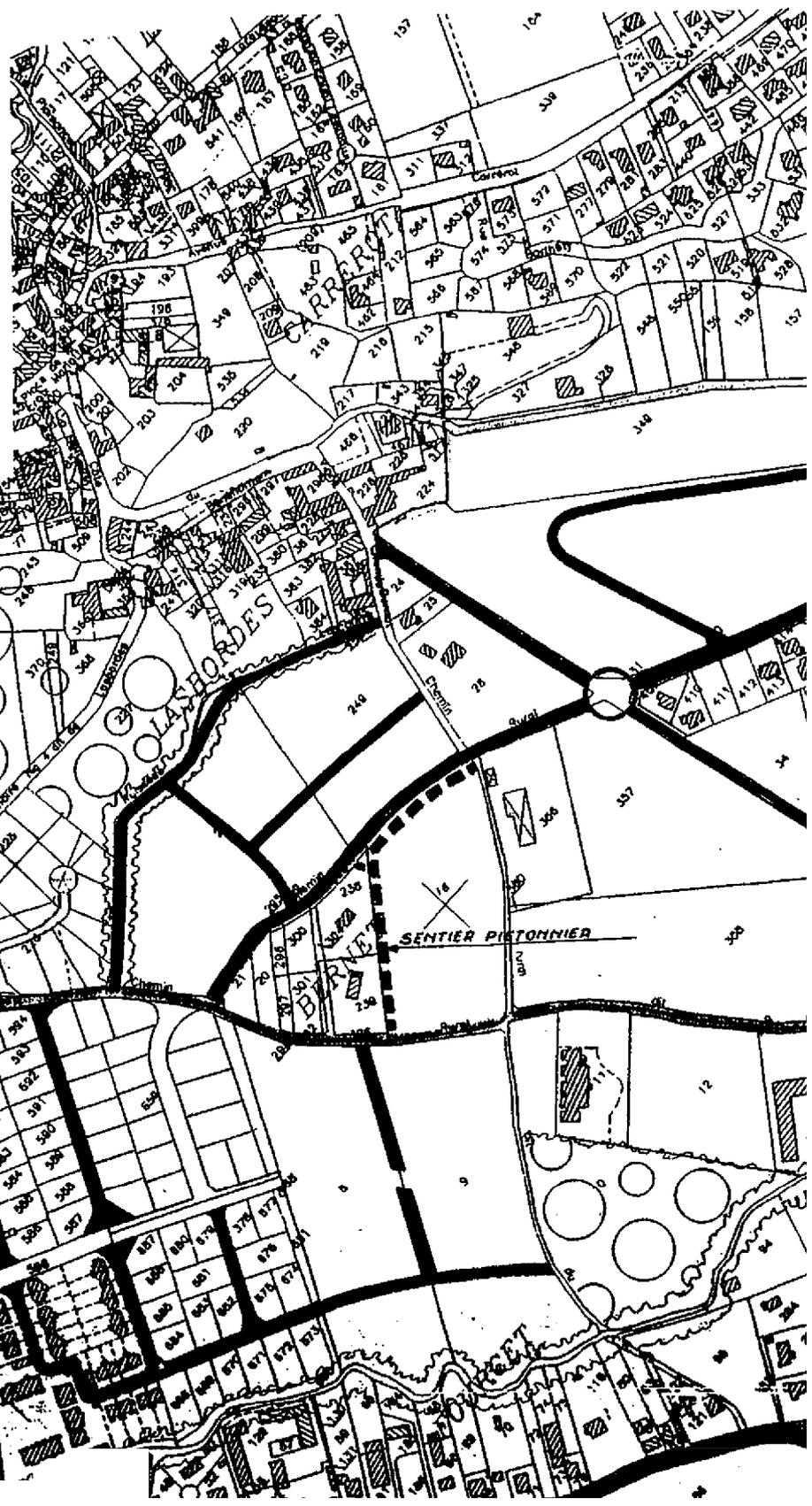
Néant



# SCHEMA D'ORGANISATION DES

- Voies principales  
Emprise 14 m
- Voies secondaires  
Emprise 12 m
- Voies secondaires  
Emprise 10 m
- Desserte  
Emprise 9 m 50

Echelle 1/5000e



Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- INAy -**

Document révisé le 29 septembre 2000

Modifié le 20 mai 2001

Révisé d'urgence le 28 avril 2003

Modifié le 30 juin 2003

Révision simplifiée le 15 décembre 2005

Mis en compatibilité avec DUP

Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006

Modifié le 27 avril 2007

Révision simplifiée du 17 décembre 2008

Mise en compatibilité avec échangeur sur A64

arrêté Préfectoral du 24/02/2009

## **1 NAY 1**

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

#### **CHAPITRE I NAY - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NAY**

##### **CARACTERE DE LA ZONE I NAY**

La zone I NAY est une zone peu ou pas équipée, destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour les activités commerciales, artisanales, industrielles et les équipements.

L'ouverture à l'urbanisation - en dehors de la modification du plan d'occupation des sols après réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires - peut se faire :

. soit par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.),

. soit par la réalisation d'une opération garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles.....).

Un schéma d'aménagement de principe est annexé au présent règlement.

##### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

##### **ARTICLE I NAY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -**

1 - Rappels -

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

## 1NAy 2

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- les travaux relevant de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

. s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et traduits dans le schéma annexé au présent règlement pour le quartier de l'EMBRANCHEMENT ;

. et si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, assainissement, électricité voirie) et de superstructure :

- les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts commerciaux, de stationnement ;

- les lotissements à usage d'activités ;

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des activités et si elles sont intégrées ou accolées au bâtiment,

- l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997 .

- la reconstruction surface pour surface après sinistre.

3 - Toutefois :

- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

- les constructions à usage d'activités visées à l'alinéa 2 ne sont admises que si elles n'apportent aucune nuisance olfactive ou de bruit.

4 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

5 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

### 1NAy 3

6 - Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au plan annexé au Plan d'Occupation des Sols, le permis de construire ou l'autorisation de lotir est accordé sous réserve que le premier niveau des planchers des surfaces autorisées à l'article I NAY 1 - alinéa 2, exceptées celles réservées aux annexes de l'habitation, **soit positionné 30 cm au dessus de la côte d'eau** (côte Q 100 du ruisseau le plus proche, la cote de référence indiquée sur le plan annexé au P.O.S. est celle de la crue centennale).

7 - Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent n'être accordés que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique applicable à la zone 1 a (visées au décret du 14 Mai 1991 et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 ( JO du 3 juin 1997 )

#### **ARTICLE I NAY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

Sont interdits :

\* Dans l'ensemble de la zone :

- les habitations, sauf celles visées à l'article I NAY 1 § 2,
- les nouvelles installations agricoles,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les habitations légères de loisirs.

\* Dans les zones inondables définies au plan annexé au Plan d'Occupation des Sols :

- les sous-sols,
- les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique, **les organismes et centres d'activités ( y compris agricoles ) produisant ou stockant des produits dangereux, les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques seront interdits.**

- la démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations,

- les clôtures constituées de murs ou de panneaux pleins.

## 1NAy 4

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE I NAY 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons) peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE I NAY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### 1 - Eau potable -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### 2 - Eaux usées -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement annexé au dossier du Plan d'Occupation des Sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages, une convention de déversement fixe les modalités techniques et financières du branchement (article L.35.8 du Code de la Santé Publique).

##### 3 - Eaux pluviales -

Se conformer au schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de Plan d'Occupation des Sols

## 1NAy 5

### 4 - Autres réseaux -

Dans les lotissements à usage d'activités, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

### **ARTICLE I NAY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Néant.

### **ARTICLE I NAY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

En bordure de la RN 117 et de la RN 417, les façades frontales des bâtiments seront alignées à une distance de :

- 30 mètres par rapport à l'axe de la RN 117 du giratoire RN 117/RD 509  
au giratoire RN 117/RD 501  
(excepté le long des façades situées aux n° 97,99,101, ou la marge de reculement est réduite à 10m à compter de l'alignement coté Nord de la RN

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 117 du giratoire RN 117/RD 501  
au giratoire RN 117/RN 417

- 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 417 du giratoire RN 117/RN 417  
au chemin de LONS.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 30 Juillet 1985 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

## 1NAy 6

### **ARTICLE I NAY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 mètres ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE I NAY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

### **ARTICLE I NAY 9 - EMPRISE AU SOL -**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

### **ARTICLE I NAY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

## 1NAy 7

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 Avril 1991 (voir annexe 10).

### **ARTICLE 1 NAY 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Chaque fois que possible, il sera préférable d'éviter de clôturer les espaces privés. Dans le cas où la nécessité s'impose :

## 1NAy 8

**Nature** : les seuls matériaux autorisés pour l'édification de clôtures sont le bois et le métal. Pour les clôtures métalliques : la clôture utilisée sera du type à mailles rectangulaires de 100 X 50 mm, fils de 6 mm soudés, traités dans un

ensemble galvanisé, plastifié ou peint comprenant poteau vertical, cadre métallique rectangulaire.

**Hauteur** : en aucun cas la hauteur totale de la clôture par rapport au sol ne pourra être supérieure à 1,60 mètre. Une dérogation exceptionnelle pourra être accordée sur justifications avec une limite de 2 mètres.

**Aspect extérieur** : le bois sera utilisé dans sa couleur naturelle ou teinté de couleur verte tandis que tout grillage métallique sera peint ou plastifié de couleur verte. Les poteaux seront en bois ou en métal. Tout muret est interdit. (*Objectif : harmoniser les couleurs*).

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Des prescriptions architecturales pour :

**L'implantation des antennes paraboliques** : elle pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

**Les toitures** : pour les bâtiments qui ne sont pas destinés à l'habitation, la couleur de la toiture ira du vert clair au vert foncé en demi-teinte (pas de nuance vive). (*Objectif : ne pas perturber la vue du site depuis la ville ancienne, conforter l'aspect paysager*).

**Les façades** : toute utilisation de couleur vive, que ce soit pour le revêtement de façade, les menuiseries ou tout autre élément visible est interdite. Toutefois l'utilisation d'autres couleurs en demi-teintes peut être admise. (*Objectif : harmoniser les couleurs*).

Il est recommandé de limiter la hauteur des acrotères à 40 cm. En tout état de cause leur hauteur n'excèdera pas 80 cm. (*Objectif : recréer un profil urbain où les toitures ne seront plus systématiquement masquées*).

**La publicité** : la profusion et l'impact de la publicité doivent être maîtrisés. A ce titre, le règlement de publicité de la Ville de LESCAR arrêté le 29 Juillet 1994 permet une insertion correcte des dispositifs publicitaires, des enseignes et des pré-enseignes. Par ailleurs, les enseignes ne dépasseront pas des façades sur lesquelles elles auront été implantées. De même, une façade ne pourra

## 1NAy 9

être rehaussée dans le seul but de permettre un dépassement du volume du bâtiment par l'enseigne en question.

### **ARTICLE I NAY 12 - STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels..... une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel et de deux places pour plus de 80 m<sup>2</sup> de PHON ;
- commerces, bureaux..... une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets ou de surface de ventes, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau ;
- entrepôts, usines, etc..... une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE I NAY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.  
Des plantations peuvent être imposées :

Le long des voies publiques exceptées les routes nationales (RN 117 - RN 417 : plantation d'arbres de moyenne tige à un intervalle maximal de 10 mètres sur au moins 2/3 de la longueur de la parcelle et sur une bande engazonnée d'une largeur au minimum égale à 2 mètres.

## 1NAy 10

**Aire de stationnement** (selon les normes prescrites à l'article 12) : plantation d'un arbre de moyenne tige pour 6 places de stationnement assurant l'ombrage de l'aire de stationnement. Ces arbres seront protégés mécaniquement contre les chocs des voitures.

**Espaces libres plantés** (10 % de la superficie de l'unité foncière) :  
- plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres. La surface d'espaces libres considérée est limitée aux 10 % obligatoires. Ces arbres seront implantés de façon à ne pas masquer les bâtiments voisins depuis la RN 117 ou la RN 417 selon le cas (en fond de parcelle). (*Objectif : créer un fond boisé, des masses végétales en coeur d'îlot*) ;

- tout espace non affecté à l'emprise de la construction ou des équipements, au déplacement ou au stationnement des véhicules ou des personnes sera traité de manière paysagère ou au moins engazonné. (*Objectif : éviter les espaces résiduels non traités*).

Il peut être exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière pour la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs plantés.

Les espaces libres ou espaces verts peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

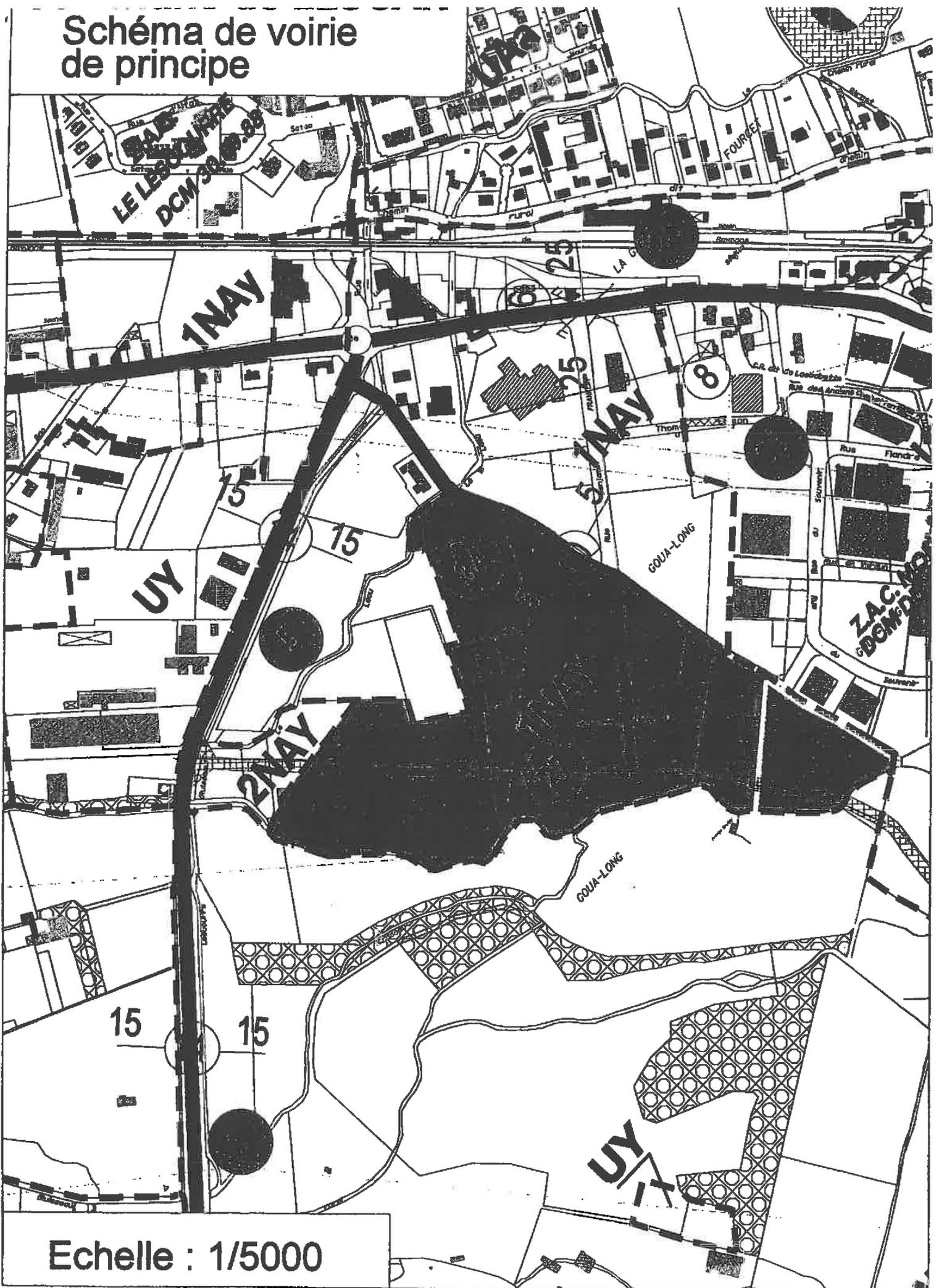
#### **ARTICLE I NAY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

#### **ARTICLE I NAY 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# Schéma de voirie de principe



Echelle : 1/5000

Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- IINAy -**

Document révisé le 29 septembre 2000

Modifié le 20 mai 2001

Révisé d'urgence le 28 avril 2003

Modifié le 30 juin 2003

Révision simplifiée le 15 décembre 2005

Mis en compatibilité avec DUP

Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006

Modifié le 27 avril 2007

Révision simplifiée du 17 décembre 2008

Mise en compatibilité avec échangeur sur A64

arrêté Préfectoral du 24/02/2009

## II NAY 1

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

## CHAPITRE II NAY - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NAY

### CARACTERE DE LA ZONE II NAY

La zone II NAY est une zone peu ou pas équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, pour des activités commerciales, artisanales, industrielles et les équipements, est différée. Cette ouverture ne pourra intervenir que par la modification ou la révision du Plan d'Occupation des Sols ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Il est distingué un secteur IINAY peb dans lequel s'applique le plan d'exposition au bruit autour de l'aéroport de Pau-Pyrénées. Il correspond à la zone C du PEB approuvé le 12 octobre 1998.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE II NAY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

##### 1 - Rappels -

- l'implantation des établissements nuisants et réciproquement l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tel que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- les travaux relevant de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

##### 2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- s'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone :

## II NAY 2

les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- et si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, assainissement, électricité voirie) et de superstructure :

les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées,

les aires naturelles de camping, excepté dans le secteur IINAY peb

l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

### 3 - Toutefois :

les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

4 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit dues aux infrastructures aériennes (secteur IINAY peb) délimités au document graphique, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

5 - Dans les secteurs affectés par le bruit dû au voisinage d'une infrastructure de transport terrestre, les bâtiments devront être isolés en fonction de leur exposition sonore.

6 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

7 - Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au plan annexé au Plan d'Occupation des Sols, le permis de construire est accordé sous réserve que le premier niveau des planchers des surfaces autorisées à l'article II NAY 1 -alinéa 2, excepté celles réservées aux annexes de l'habitation, s'implante à plus de 10 centimètres au-dessus de la cote Q 100 du ruisseau le plus proche (la cote de référence indiquée sur le plan annexé au P.O.S est celle de la crue centennale).

8 - Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut n'être accordé que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique, applicables à la zone 1a (visée au décret 91-164 du 14 mai 1991 et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 (J.O. du 3 juin 1997).

## **II NAY 3**

### **ARTICLE II NAY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article II NAY 1 ci-dessus sont interdites et notamment sont interdits dans le secteur IINAY peb les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisir et aires naturelles de camping.

Dans les zones inondables définies au plan annexé au Plan d'Occupation des sols :

- les sous-sols,
- les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique,
- la démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations,
- les clôtures constituées de murs ou de panneaux pleins.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE II NAY 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

## **II NAY 4**

### **ARTICLE II NAY 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX -**

#### **1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

#### **2 - Assainissement -**

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de Plan d'Occupation des Sols.

### **ARTICLE II NAY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Néant.

### **ARTICLE II NAY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

En bordure de la R.N. 117, une marge de reculement de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie est imposée à compter du 1er Janvier 1997.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE II NAY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

## II NAY 5

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

## ARTICLE II NAY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## ARTICLE II NAY 9 - EMPRISE AU SOL -

Néant.

## ARTICLE II NAY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

## **II NAY 6**

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 avril 1991 (voir annexe 10).

## **ARTICLE II NAY 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

## **ARTICLE II NAY 12 - STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

## **ARTICLE II NAY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

Néant.

**II N<sup>o</sup> 7**

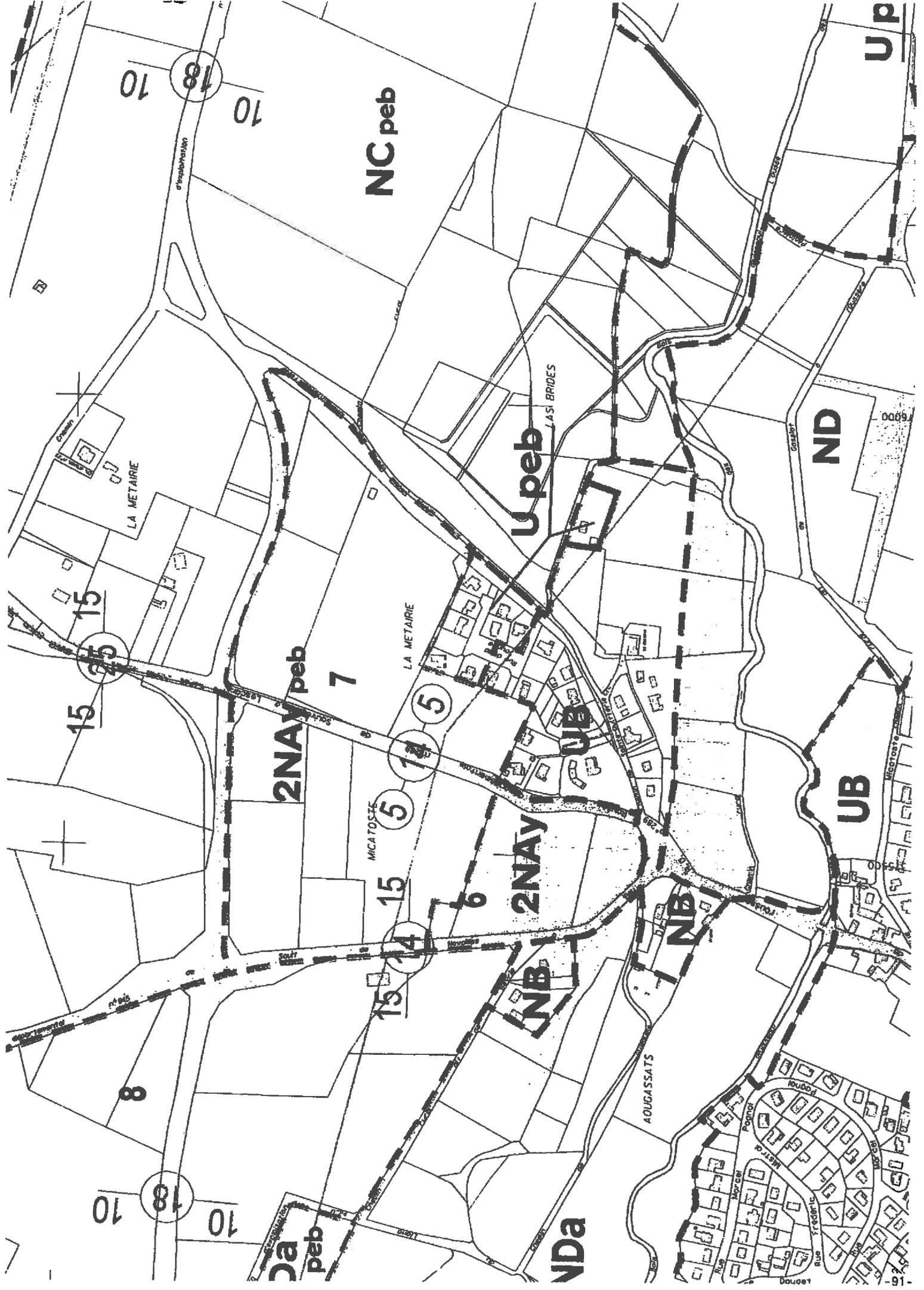
**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE II N<sup>o</sup> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE II N<sup>o</sup> 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Néant.



NC peb

Upeb

2NAY peb

UB

2NAY

LNB

LNB

UB

ND

UP

Nda

Ca peb

LA METAIRE

LA METAIRE

MICATOSEK

AOUASSATS

18

8

15

14

15

14

15

5

5

5

5

5

5

5

5

5

7

6

15

15

15

15

15

15

10

10

18

18

10

6900

16

Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- NB -**

Document révisé le 29 septembre 2000

Modifié le 20 mai 2001

Révisé d'urgence le 28 avril 2003

Modifié le 30 juin 2003

Révision simplifiée le 15 décembre 2005

Mis en compatibilité avec DUP

Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006

Modifié le 27 avril 2007

Révision simplifiée du 17 décembre 2008

Mise en compatibilité avec échangeur sur A64  
arrêté Préfectoral du 24/02/2009

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

### NATURELLES

## CHAPITRE NB - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

### CARACTERE DE LA ZONE NB

*La zone NB est une zone naturelle, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Une constructibilité limitée y est admise.*

*Il est distingué un secteur :*

*Sont distingués les secteurs :*

- *NBa dans lequel pourront être autorisés l'aménagement, la restauration des bâtiments existants, leur transformation, le changement de destination, ainsi que la création de bâtiments dans le but de permettre la réalisation de chambres d'hôtes et tables d'hôtes.*
- *NBy : outre les occupations et utilisations du sol autorisées en zone NB, le secteur NBy permet l'aménagement d'installations et d'équipements nécessaires au fonctionnement de la Communauté « Emmaüs ».*
- *NBypéb qui correspond à la partie de la zone C du P.E.B. approuvé le 12.10.1998, dans lequel sont autorisés l'aménagement d'installations et d'équipements nécessaires au fonctionnement de la Communauté « Emmaüs » et la création d'une déchetterie.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1 - Rappels -

- l'implantation des établissements nuisants et réciproquement l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux relevant de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme,

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2 – En zone NB et en secteur NBy sauf secteur NBypeb :

Ne sont admises, dans l'ensemble de la zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après, si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et de superstructure, et si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

- -les constructions à usage d'habitations, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services,
- -les équipements collectifs)
- -l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997,
- la reconstruction surface pour surface après sinistre,
- les terrains de camping et de caravaning

En outre dans le secteur NBy sont admises :

- les constructions à usage d'équipements collectifs, d'entrepôts commerciaux, de stationnement ;

3 – D'autre part dans le secteur NBypeb :

Ne sont admises dans la zone que les occupations et utilisations du sol ci-après

- les équipements, installations et ouvrages liés et nécessaires à la déchetterie
- les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, s'ils n'entraînent pas de population permanente

et conformément à l'article L.147-5 du C.U. :

- les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans le secteur
- les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole

4 - Toutefois :

- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- les constructions à usage d'activités visées à l'alinéa 2 ne sont admises que si elles n'apportent aucune nuisance olfactive ou de bruit.

5 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).



3 - Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions créant de la SHON sont interdites.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

### **ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

#### **1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

#### **2 - Assainissement -**

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux prescriptions édictées au schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de Plan d'Occupation des Sols, dans le cas où le raccordement au réseau d'assainissement n'est pas possible.

### **ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Les unités foncières existantes au 27 juin 1997 sont constructibles, si elles ont une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques prévues au schéma directeur d'assainissement.

En outre, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles, si elles ont une superficie d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

En bordure de la R.N. 117, les façades frontales des bâtiments seront alignées à une distance de 30 m par rapport à l'axe de la chaussée du giratoire R.N. 117/R.D. 509 au giratoire R.N. 117/R.D. 501.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

**ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997,

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

**ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL -**

Néant.

**ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs, des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 avril 1991 (voir annexe 10).

**ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

**ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT -**

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

**ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

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

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Dans les Espaces Verts Protégés :

Les haies ou masses boisés doivent être maintenues ou créées. Les aménagements et installations ne créant pas de S.H.O.N. ne sont pas interdits (accès, aires de jeux, etc) dans la mesure où les arbres de haute tige sont maintenus ou remplacés et l'ambiance globale végétale est préservée. La végétation doit être composée d'essences locales et essentiellement de feuillus.

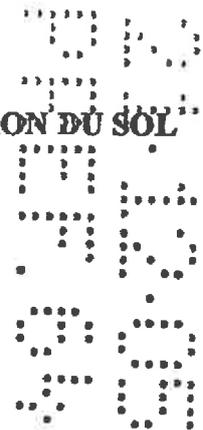
**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- NC -**

Document révisé le 29 septembre 2000

Modifié le 20 mai 2001

Révisé d'urgence le 28 avril 2003

Modifié le 30 juin 2003

Révision simplifiée le 15 décembre 2005

Mis en compatibilité avec DUP

Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006

Modifié le 27 avril 2007

Révision simplifiée du 17 décembre 2008

Mise en compatibilité avec échangeur sur A64  
arrêté Préfectoral du 24/02/2009

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE NC - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

#### **CARACTERE DE LA ZONE NC**

La zone NC est une zone naturelle à protéger en raison de sa vocation agricole.

Il est distingué trois secteurs :

- NCy autour du futur échangeur autoroutier Pau-Bordeaux et A 64
- NCy peb autour du futur échangeur autoroutier Pau-Bordeaux et A64, secteur dans lequel s'applique le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Pau-Pyrénées. Il correspond à la zone C du PEB approuvé le 12 octobre 1998
- NC peb secteur dans lequel s'applique le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport Pau-Pyrénées. Il correspond à la zone C du PEB approuvé le 12 octobre 1978.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

##### **ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -**

###### **1 - Rappels -**

- l'implantation des établissements nuisants et réciproquement l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiment d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme ;

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- les travaux relevant de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme ;

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

\* si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et de superstructure :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées à l'activité agricole, notamment :

. celles répondant à l'article 1 du décret n° 88-25 du 4 Janvier 1988 - voir annexe -relatif au caractère agricole, au sens de l'article 1144 (1°) du Code Rural, des activités d'accueil touristique développées sur l'exploitation agricole,

. les habitations des exploitants, s'il y a :

- proximité immédiate des terres et des bâtiments agricoles (rayon de 50 mètres à moins d'une impossibilité technique dûment démontrée),

- existence d'une activité agricole effective et directe du demandeur, nécessitant une présence sur place de celui-ci,

- existence de terres, bâtiments agricoles, de cheptel et de matériel,

. les bâtiments agricoles (existence effective d'une activité agricole et de bâtiment adapté à cette activité),

. les installations agricoles classées ;

- les carrières ;

- l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997, sans changement de destination ;

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants au 27 juin 1997, sans changement de destination ;

\* et si elles sont compatibles avec l'activité agricole :

- les aires naturelles de camping, excepté dans les secteurs NCy peb et NC peb

\* si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques :

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;

\* dans les secteurs Ncy et Ncy peb les modes d'occupation ou d'utilisation du sol liés et nécessaires aux activités commerciales, artisanales ou industrielles incompatibles avec le voisinage des zones urbanisées, ainsi que les habitations liées et nécessaires au fonctionnement de ces activités si elles sont intégrées ou accolées au bâtiment.

Est également autorisée la construction de l'autoroute A65 Langon/Pau et des équipements nécessaires à son exploitation *ainsi que la construction de l'échangeur de Lescar sur l'A64 et ses équipements liés et nécessaires à son exploitation.*

**3 - Toutefois :**

- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

4 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

5 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit dues aux infrastructures aériennes (secteur NCy peb et NC peb) le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

6 - Dans les secteurs affectés par le bruit dû au voisinage d'une infrastructure de transport terrestre, les bâtiments devront être isolés en fonction de leur exposition sonore.

7 - Le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique applicables à la zone 1a (visée au décret 91-164 du 14 mai 1991 et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 (J.O. du 3 juin 1997).

**ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

**1 - Rappel -**

- les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NC 1 ci-dessus sont interdites et notamment sont interdits dans les secteurs NCy peb et NC peb les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et aires naturelles de camping.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

## **NC 4**

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

Tout nouvel accès, sur la R.N. 117, la rocade Ouest (R.N. 417), les R.D. 501, 945, 289 et 816, est interdit.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

### **ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

#### **1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

#### **2 - Assainissement -**

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux prescriptions édictées au schéma directeur d'assainissement annexé au Plan d'Occupation des Sols.

### **ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques prévues au schéma directeur d'assainissement.

### **ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

## **NC 5**

En bordure de la R.N. 117 et de l'A 64, une marge de reculement, respectivement de 75 mètres et de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, est imposée à compter du 1er Janvier 1997.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admises pour l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997 ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

Néant.

#### **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL -**

Néant.

#### **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

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

## NC 6

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1). Cette disposition ne s'applique pas à la construction et à l'exploitation de l'autoroute A 65 Langon/ Pau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour des considérations techniques y compris dans les secteurs NCy, NCypeb et NCpeb

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 avril 1991 (voir annexe 10).

### ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR -

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être privées ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

## **NC 7**

### **ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT -**

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

### **ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

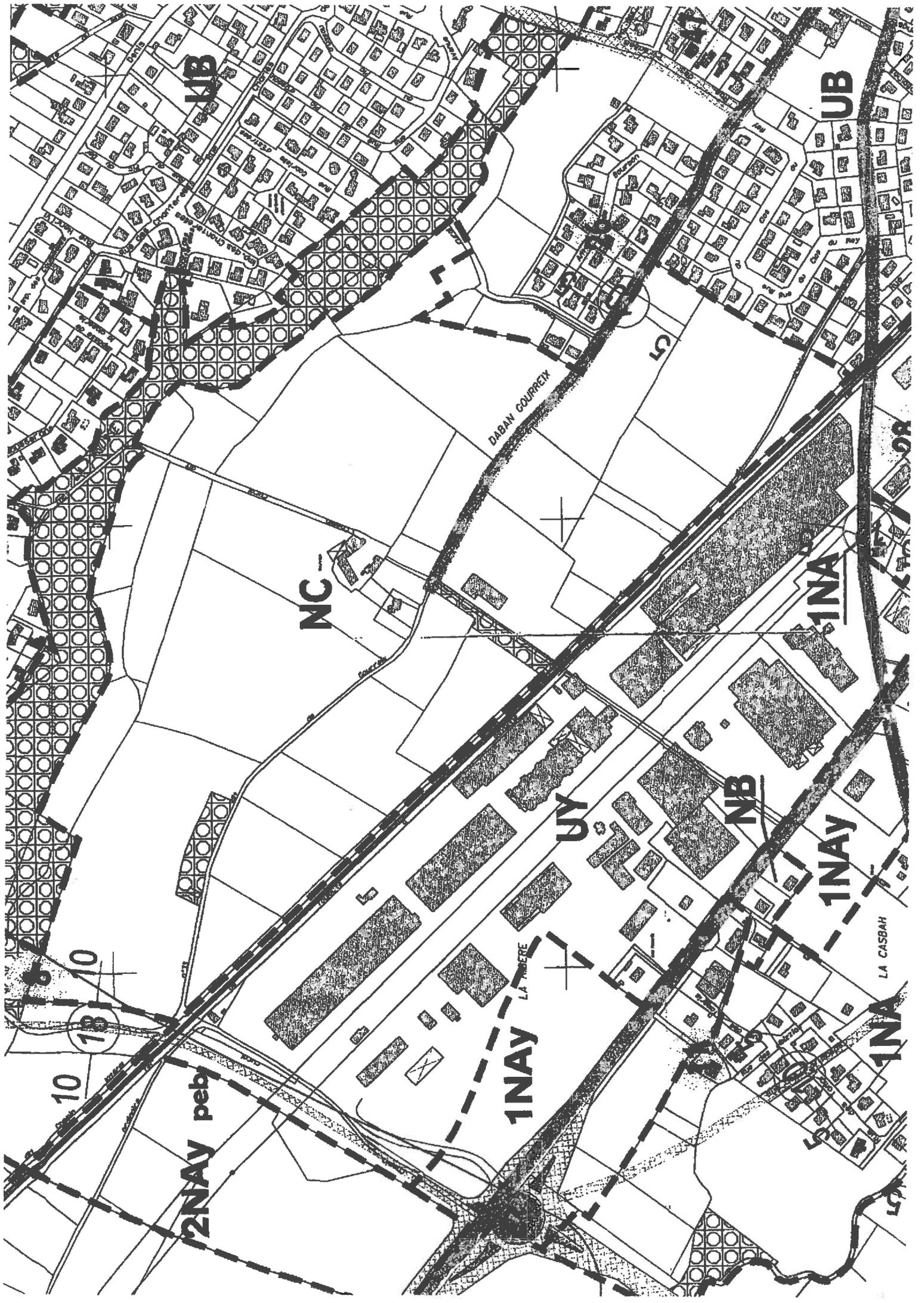
## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



UB

UB

NC

UY

NB

1NAY

1NAY

1NAY

1NAY

2NAY peb

DABAN COURREIX

LA CASBAH

LA MERRE

10  
13

Commune de Lescar

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

**- ND -**

Document révisé le 29 septembre 2000

Modifié le 20 mai 2001

Révisé d'urgence le 28 avril 2003

Modifié le 30 juin 2003

Révision simplifiée le 15 décembre 2005

Mis en compatibilité avec DUP

Autoroute A65 arrêté du 18 décembre 2006

Modifié le 27 avril 2007

Révision simplifiée du 17 décembre 2008

Mise en compatibilité avec échangeur sur A64  
arrêté Préfectoral du 24/02/2009

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE ND - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

#### **CARACTERE DE LA ZONE ND**

La zone ND est une zone à protéger en raison, soit de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Il est distingué sept secteurs :

NDa, réservé aux activités sportives et de loisirs,

- NDd, réservé aux mêmes activités qu'en NDa, mais en raison des valeurs archéologiques toute autorisation fera l'objet d'une consultation du Service Régional de l'Archéologie,

- NDg, réservé aux extractions de matériaux , aux activités du syndicat mixte des traitements des déchets du Béarn et de la Communauté d'Agglomération (traitement des déchets et station d'épuration). Ce secteur devra faire l'objet d'une étude environnementale.

- NDs, secteur des saligues à protéger particulièrement pour leur intérêt écologique, dans le contexte de leur dynamique naturelle de milieux humides inondables soumis aux divagations du Gave. Il existe une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.).

- NDpeb, secteur dans lequel s'applique le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Pau-Pyrénées. Il correspond à la zone « C » du PEB approuvé le 12 octobre 1998.

- NDa peb, secteur dans lequel s'applique le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Pau-Pyrénées. Il correspond à la zone « C » du PEB approuvé le 12 octobre 1998. Il est réservé aux activités sportives et de loisirs.

- NDd peb, secteur dans lequel s'applique le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Pau-Pyrénées. Il correspond à la zone « C » du PEB approuvé le 12 octobre 1998. Il est réservé aux activités sportives et de loisirs mais en raison des valeurs archéologiques, toute autorisation fera l'objet d'une consultation du service régional de l'archéologie.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

##### **ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -**

## ND 2

### 1 - Rappels –

- l'implantation des établissements nuisants et réciproquement l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et les annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111.2. du Code de l'Urbanisme ;

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- les travaux relevant de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme ;

- les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

### 2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

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

- si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques :

. les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et de superstructure :

. l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997, sans changement de destination ;

. la reconstruction après sinistre des bâtiments existants au 27 juin 1997, sans changement de destination ;

. les modes d'occupation ou d'utilisation du sol liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, excepté les constructions à usage d'habitation.

- *les occupations et utilisations du sol nécessaires à la construction de l'autoroute A65 Langon/Pau et des équipements nécessaires à son exploitation.*

#### \* Dans les secteurs NDa, NDd, NDapeb, NDDpeb :

. les terrains de camping, de caravanes, les habitations légères de loisirs, excepté dans les secteurs, NDapeb et NDDpeb

. les équipements sportifs,

. les modes d'occupation ou d'utilisation du sol liées et nécessaires aux activités sportives et aux loisirs.

## ND 3

### \* Dans le secteur NDg :

- . les carrières, exhaussements et affouillements des sols y compris les installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement,
- . les installations du centre de traitement des déchets du S.I.A.M.E.L.A.P.

### \* Dans le secteur NDs :

- . les travaux destinés exclusivement à la restauration ou à la mise en valeur écologique des milieux constitutifs de la Saligue considérés dans sa dynamique naturelle.

### 3 - Toutefois :

- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

4 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

5 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit, dues aux infrastructures aériennes (secteur NDpeb, NDa peb, NDd peb), le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

6 - Dans les secteurs affectés par le bruit dû au voisinage d'une infrastructure de transport terrestre, les bâtiments devront être isolés en fonction de leur exposition sonore.

7 - Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au plan annexé au Plan d'Occupation des Sols, le permis de construire est accordé sous réserve que le premier niveau des planchers des surfaces autorisées à l'article ND 1 - alinéa 2, excepté celles réservées aux annexes de l'habitation, s'implante à plus de 10 centimètres au-dessus de la cote Q 100 du ruisseau le plus proche (la cote de référence indiquée sur le plan annexé au P.O.S. est celle de la crue centennale).

8 - Le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'application des règles de construction parasismique applicables à la zone 1a (visée au décret 91-164 du 14 mai 1991 et précisées à l'arrêté du 29 mai 1997 (J.O. du 3 juin 1997).

## ND 4

### ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

#### 1 - Rappel -

- les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article ND 1 ci-dessus sont interdites et notamment sont interdits dans les secteurs NDpeb, NDa peb et NDd peb les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisir et aires naturelles de camping.

\* Dans les zones inondables définies au plan annexé au Plan d'Occupation des Sols :

- les sous-sols,

- les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique,

- la démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations,

- les clôtures constituées de murs ou de panneaux pleins.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

#### ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE -

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Tout nouvel accès, sur la R.D. 509, la R.D. 816, la RN 417, est interdit.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

**ND 5**

**ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

**1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

**2 - Assainissement -**

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux prescriptions édictées au schéma directeur d'assainissement annexé au Plan d'Occupation des Sols.

**ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques prévues au schéma directeur d'assainissement.

**ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

En bordure de la R.N. 417 et l'A 64, une marge de reculement, respectivement de 75 mètres et de 100 mètres, par rapport à l'axe de la voie est imposée à compter du 1er Janvier 1997.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au 27 juin 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

**ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

## ND 6

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admises pour l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Néant.

### ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL -

Néant.

### ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1). *Cette disposition ne s'applique pas à la construction et à l'exploitation de l'autoroute A65 Langon/Pau.*

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,

- dans les secteurs NDa, NDd, NDa peb, NDd peb, pour les constructions liées aux activités sportives et de loisirs,

## **ND 7**

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au 27 juin 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions doit respecter les dispositions de l'arrêté technique du 2 avril 1991 (voir annexe 10).

### **ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'implantation des antennes paraboliques pourra être soumise à des prescriptions particulières. Selon le cas, elles devront être peintes ou soumises à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture.

### **ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT -**

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

### **ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.