Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

HAUT BÉARN
communauté de communes

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT BEARN

ETUDE AU TITRE DU 1ER ALINEA DU L.122-7 DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR LES ZONES EN DISCONTINUITES.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU HAUT-BEARN

Communauté de communes du Haut-Béarn
Etude au titre du 1er alinéa du L.122-7 du code de l'urbanisme (étude de discontinuité) portant sur les zones en discontinuité des enveloppes urbaines existantes

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
	PARTIE ECONOMIE	CMS		10/02/2025
	Ajustements suite rencontre DDTM	CMS		10/03/2025

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 23

C. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES SECTEURS ECONOMIQUES EN DISCONTINUITE 23

LA COMMUNE D'ACCOUS / BEDOUS (1 SECTEUR SUR ACCOUS ET 3 SUR BEDOUS) 23

1. 23

1.1. Description de la commune d'Accous 23

1.1.1. Histoire et forme urbaine 23

1.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité 23

1.1.3. Les risques et protections de la commune 23

1.2. Description de la commune de Bedous 23

1.2.1. Histoire et forme urbaine 23

1.2.2. Patrimoine paysager et biodiversité 23

1.2.3. Les risques et protections de la commune 24

1.3. Besoin en développement économique et choix des secteurs . 25

1.4. Description et localisation des secteurs d'Accous 25

1.4.1. Localisation du projet 25

1.4.1.1. Vue d'ensemble 25

1.4.1.2. Le profil topographique des terrains Accous/Bedous : 29

1.4.2. Impacts et mesures 29

1.4.2.1. Formes urbaines 29

1.4.2.2. Paysage et trame verte et bleue 30

1.4.2.3. Agriculture et pastoralisme 30

1.4.2.4. Risques et nuisances 30

1.4.3. Description du projet 30

1.4.3.1. La compatibilité d'implantation 31

1.4.3.2. La traduction réglementaire 32

Aspect exterieur, façades et toiture des constructions 40

Clôtures 40

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Ouvrages techniques apparents 41
Obligations imposées en matière de performances energetiques et environnementales 41
Obligation imposées en matiere de surfaces non impermabilisees ou eco-amenageables 41
Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 41
1.4.4. Conclusion 44
2. LA COMMUNE D'ANCE-FEAS (1 SECTEUR) 45
2.1. Description de la commune 45
2.1.1. Histoire et forme urbaine 46
2.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité 47
2.1.3. Les risques de la commune 47
2.2. Le développement économique 48
2.3. Description du secteur artisanal/commercial d'Ance-Féas 49
2.3.1. Localisation du projet 49
2.3.2. Description du projet 49
2.3.2.1. Impacts et mesures 50
2.3.2.2. Formes urbaines 51
2.3.2.3. Paysage et trame verte et bleue 52
2.3.2.4. Agriculture et pastoralisme 52
2.3.2.5. Risques et nuisances 52
2.3.2.6. La compatibilité d'implantation 52
2.3.2.7. La traduction réglementaire 53
2.3.3. Conclusion 54
3. LA COMMUNE D'ASASP-ARROS (1 SECTEUR) 55
3.1. Description de la commune 55
3.1.1. Histoire et forme urbaine 56
3.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité 57
3.1.3. Les risques et protections de la commune 58
3.2. Besoin en développement économique et choix des secteurs . 59
3.3. Description et localisation de la zone UY 60
3.3.1. Localisation du projet 60

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.3.1.1. Vues d'ensemble 60
3.3.1.2. Le profil topographique du terrain : 64
3.3.2. Impacts et mesures 64
3.3.2.1. Formes urbaines 64
3.3.2.2. Paysage et trame verte et bleue 65
3.3.2.3. Agriculture et pastoralisme 65
3.3.2.4. Risques et nuisances 65
3.3.3. Description de l'activité 66
3.3.3.1. La compatibilité d'implantation 66
3.3.3.2. La traduction réglementaire 66
3.3.4. Conclusion 72
4. LA COMMUNE D'ARETTE (2 SECTEURS) 73
4.1. Description de la commune 73
4.1.1. Histoire et forme urbaine 73
4.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité 75
4.1.3. Les risques et protections de la commune 76
4.2. Besoin en développement économique et choix du secteur 77
4.3. Description et localisation des secteurs a vocation économique d'Arrette 78
4.3.1. Localisation du projet 78
4.3.1.1. Vues d'ensemble 78
4.3.1.2. Profil topographique du terrain 80
4.3.2. Impacts et mesures 80
4.3.2.1. Formes urbaines 80
4.3.2.2. Paysage et trame verte et bleue 81
4.3.2.3. Agriculture et pastoralisme 81
4.3.2.4. Risques et nuisances 81
4.3.3. Description du projet 82
4.3.3.1. La compatibilité d'implantation 82
4.3.3.2. La traduction réglementaire 82
4.3.4. Conclusion 93
5. LA COMMUNE DE SARRANCE (2 SECTEURS) 94
5.1. Description de la commune 94
5.1.1. Histoire et forme urbaine 95

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité 96
5.1.3. Les risques et protections de la commune 97
5.2. Besoin en développement économique et choix des secteurs . 98
5.3. Description et localisation des secteurs 99
5.3.1. Localisation du projet 99
5.3.1.1. Vue d'ensemble 99
5.3.1.2. Profil topographique du terrain 102
5.3.2. Impacts et mesures 102
5.3.2.1. Formes urbaines 102
5.3.2.2. Paysage et trame verte et bleue 103
5.3.2.3. Agriculture et pastoralisme 103
5.3.2.4. Risques et nuisances 103
5.3.3. Description du projet 104
5.3.3.1. La compatibilité d'implantation 104
5.3.3.2. La traduction réglementaire 105
5.3.4. Conclusion 111
5.3.5. Localisation du second secteur avec des activités existantes 112
5.3.5.1. Vue d'ensemble 112
5.3.5.2. Profil topographique du terrain 115
5.3.6. Impacts et mesures 115
5.3.6.1. Formes urbaines 115
5.3.6.2. Paysage et trame verte et bleue 115
5.3.6.3. Agriculture et pastoralisme 115
5.3.6.4. Risques et nuisances 115
5.3.7. Description du projet 116
5.3.7.1. La compatibilité d'implantation 116
5.3.7.2. La traduction réglementaire 116
5.3.8. Conclusion 122

FIGURES

Figures 1 et 2- Localisation de la commune d'Accous au sein de la CC du Haut-Béarn et la commune d'Accous/ Bedous 23
Figure 3- - Centre-bourg et hameaux d'Accous 23
Figure 4- Réseau Natura 2000 sur la CC du Haut-Béarn 23
Figure 5- Secteurs de protection, risques et patrimoine de la commune d'Accous 23

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Figures 6, 7 et 8- – Les risques naturels de la commune d'Accous (inondation, feu de forêt et transport de matières dangereuses) – source : EIE 23
Figure 9 - Localisation de la commune au sein du Haut Béarn et description de la commune des enjeux, du patrimoine, des études… 23
Figures 10 et 11 - – Les risques naturels de la commune (inondation et feu de forêt) – source : EIE 24
Figure 12- Localisation des secteurs, de l'enveloppe urbaine et des enjeux, patrimoine, études sur la commune d'Accous et de Bedous 25
Figure 13 - Localisation des 3 secteurs sur la commune de Bedous en lien avec le secteur d'Accous 25
Figures 14 -Visualisations des secteurs par rapport au bourg 26
Figure 15 – Carte des enjeux sur les secteurs Accous/ Bedous (extrait) 27
Figure 16 – Carte des futures zones sur les secteurs Accous/ Bedous (extrait) 28
Figure 17 - Parcelles inscrites au RPG – source : géoportail 30
Figure 18 - Parcelles inscrites au RPG – source : géoportail ..... Erreur ! Signet non défini.
Figures 19 et 20 - Visualisations du secteur 31
Figures 1 et 2- Localisation de la commune d'Ance-Feas au sein de la CC du Haut-Béarn et la commune d'Ance-Feas 45
Figure 3 – Les bourgs et les hameaux 46
Figures 4, 5 et 6– Les risques naturels de la commune (inondation, feu de forêt et transport de matières dangereuses) – source : EIE 48
***Figure 7 – Localisation du secteur via à vis des enjeux identifiés sur la commune* 48**
Figures 8– Localisation du secteur artisanal et commercial 49
***Figures 9– Localisation du secteur artisanal et commercial* 49**
***Figures 10– Bâtiments et logo du commerce installé* 50**
***Figures 10– Projet d'extension datant de Mars 2023* 51**
***Figures 11– Zonage de la carte communale actuelle d'Ance-Féas et le zonage du futur PLUi* 53**
Figures 21 et 22 - Localisation de la commune d'Asasp-Arros au sein de la CC du Haut-Béarn et la commune d'Asasp-Arros 55
Figures 23, 24 et 25 – Les risques naturels de la commune (inondation, feu de forêt et transport de matières dangereuses) – source : EIE 58
Figure 26- Localisation du secteur, de l'enveloppe urbaine et des enjeux, patrimoine, études sur la commune 59
Figures 27 et 28 -Visualisations du secteur par rapport au bourg 61
Figures 29 - Activités existantes 61
Figure 30 – Carte des enjeux du secteurs (extrait) 62
Figure 31 – Carte du futur zone UY au sud (limite de Lurbe-St-Christau) (extrait) 63
Figure 32 - Parcelles inscrites au RPG 2022 – Extrait carte des enjeux 65
Figure 33 – Risques et enjeux – Extrait carte 65
Figures 34 et 35 - Localisation de la commune d'Arette au sein de la CC du Haut-Béarn et la commune d'Arette 73
Figures 36 et 37 – Les risques naturels de la commune (inondation et feu de forêt) – source : EIE 76
Figure 38 - Localisation du secteur à vocation économique vis à vis des enjeu xidentifiés sur la commune 77
Figure 39 - Localisation du secteur en extension à vocation économique vis à vis du bourg 78
Figure 40 - Localisation des secteurs existant à vocation économique vis à vis du bourg 78
Figure 41 – Carte des enjeux secteur en extension (extrait) 78
***Figure 42 – Carte des enjeux secteurs existants(extrait)* 79**

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Figure 43 – Carte de futur zonage UZ aus sud pour le secteur en extension (extrait) et zonage UZ et UY pour les activités existantes (scierie entreprise de TP) 79
Figure 44 – Vue sur le site depuis la route D341 80
Figure 46 – Zonage du PLU actuel sur Arrette – Zone en 1AUYd 81
Figure 47 – Zonage du PLU actuel sur Arrette –La scierie en UYd 81
Figures 48 et 49 - Localisation de la commune au sein de la CC du Haut-Béarn 95
Figures 50 et 51 – Les risques naturels de la commune (inondation et feu de forêt) – source : EIE 97
Figure 52 - Localisation des secteurs, de l'enveloppe urbaine et des enjeux, patrimoine, et autres études sur la commune 98
Figure 53 – Carte des enjeux (extrait) 100
Figure 54 – Carte du futur zonage (extrait) 101
Figure 55 - Parcelles inscrites au RPG – source : géoportail 103
Figures 56 et 57 - Visualisations du secteur 104
Figures 58 – Visualisation du secteur par rapport au bourg de Sarrance 112
Figures 59 – Zoom sur le secteur par rapport à la topographie et son implantation le long de la RN 134 112
Figure 60 – Carte des enjeux (extrait) 113
Figure 61 – Carte du futur zonage UY (extrait) 114
Figures 62 – Vue depuis la RN 134 sur le secteur 116
Figures 63 – Zonage actuel du PLU de Sarrance et futur zonage du PLUi 116

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

PREAMBULE

Les communes suivantes sont classées en zone montagne : Accous, Ance-Féas, Aramits, Arrette, Asasp-Arros, Aydius, Bedous, Borce, Cette-Eygun, Esquiule, Etsaut, Issor, Lanne-en-Barétous, Lées-Athas, Lescun, Lourdios-Ichère, Lurbe-St-Christau, Osse-en-Aspe, Sarrance, Urdos et pour partie la commune d'Oloron Sainte-Marie (secteur [Bager-Sud]). En outre elles sont concernées par les dispositions de la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (modifiée et complétée par la Loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne II).

Les dispositions d'urbanisme de la loi montagne figurent aux articles L.122-1 à L.122-27 et R.122-1 à R.122-20 du code de l'urbanisme (Chapitre II du Titre II du Livre premier).

Conformément aux dispositions de l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme, en zone montagne, « l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants ».

Par principe, l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante. Le Code de l'urbanisme prévoit cependant des exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Selon le premier alinéa de l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation en discontinuité est possible si la réalisation d'une étude spécifique est intégrée au PLU et en l'occurrence au PLUi. Cette étude doit justifier que l'urbanisation en discontinuité de l'existant est compatible avec :

- **Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;**
- **La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévues aux articles L.122-9 et L.122-10 du Code de l'urbanisme ;**
- **La protection contre les risques naturels.**

Pour être valide, cette étude doit être soumise avant l'arrêt du projet de PLU à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et de Sites dont l'avis est joint au dossier d'enquête publique. Le Plan Local d'Urbanisme en l'occurrence intercommunal, délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Les communes précitées ont des documents d'urbanisme variables :

Commune	Document d'urbanisme actuel
Accous	PLU approuvé le 25/02/2014
Ance-Féas	CC approuvée le 08/12/2005
Aramits	CC approuvée le 10/03/2006
Arrette	PLU approuvé le 25/05/2023
Asasp-Arros	PLU approuvé le 14/12/2011
Aydius	PLU approuvé le 14/04/2011
Bedous	PLU approuvé le 22/12/2016
Borce	PLU approuvé le 06/03/2009
Cette-Eygun	RNU
Esquiule	CC approuvée le 03/03/2005
Etsaut	PLU approuvé le 22/03/2018
Issor	CC approuvée le 15/10/2007
Oloron Sainte-Marie	PLU approuvé le 08/11/2018
Lanne-en-Barétous	CC approuvée le 26/06/2012
Lées-Athas	PLU approuvé le 22/03/2018
Lescun	RNU
Lourdios-Ichère	PLU approuvé le 13/12/2018
Lurbe-St-Christau	PLU approuvé le 14/06/2023
Osse-en-Aspe	PLU approuvé le 02/06/2016
Sarrance	PLU approuvé le 10/09/2020
Urdos	PLU approuvé le 07/11/2019

Cependant, toutes ces communes ont en 2017, avec 26 autres décidé de se réunir en EPCI : la Communauté de communes du Haut-Béarn. Cette intercommunalité vient d'arrêter son SCoT et de l'approuvé et élabore depuis 1 an son PLUi. Ce dernier se substituera aux documents d'urbanisme en vigueur. Par délibération encore, ce document intracommunautaire a pour objectif :

- De traduire la politique d'aménagement du territoire définie dans le SCoT/PCAET et de poser un cadre de règles d'urbanisme homogène sur l'intercommunalité, tout en tenant compte des spécificités des territoires.

- De rendre compatible le PLUi avec les évolutions législatives et réglementaires notamment en matière de développement durable ainsi qu'avec les documents supra-communaux.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

- Faire de nos paysages, nos espaces naturels et agricoles, et notre environnement, un socle majeur de notre attractivité

  - Le PLUi valorisera la pluralité de nos paysages, entre piémont oloronais, vallées béarnaises et montagne, marqueurs de nos patrimoines naturels en complétant notamment les orientations sur la protection et la mise en valeur des espaces boisés et forestiers du SCoT. Le patrimoine architectural des Pyrénées Béarnaises sera à valoriser afin de mettre en valeur le territoire. Il définira une politique d'aménagement en prenant en compte de manière accrue les risques naturels. Le document déterminera, par bassin géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des enjeux qui lui sont propres

  - Le PLUi préservera la richesse de nos espaces naturels et leur fonction écologique. Il traduira la trame verte et bleue du SCoT, enrichie au regard des espaces d'inventaires supplémentaires dus à la présence de forêts (anciennes matures comme le Bager ou le Faget), de zones humides telle que celle du Gabarn, de prairies d'estives et de zones enherbées, et prévoira les conditions du maintien et de la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques comme les Gaves d'Aspe et d'Ossau. Le PLUi prévoira la compensation quand l'évitement ne pourra être possible.

  - Le PLUi soutiendra la diversité de nos pratiques agricoles : polyculture, arboriculture (kiwis), élevage (ovins, bovins), en participant à la valorisation des terres agricoles, au maintien et au développement d'une agriculture de proximité, notamment dans le cadre du maraîchage, afin de s'appuyer sur le potentiel nourricier qu'offre le territoire du Haut-Béarn. Le PLUi devra protéger et revaloriser les zones intermédiaires de montagne, afin de promouvoir l'activité agro-pastorale.

  - Le PLUi doit permettre de mettre à profit nos ressources en les exploitant de manière durable. Il définira les mesures permettant de traduire les orientations du SCoT/PCAET en matière de transition écologique énergétique et climatique et notamment les bassins permettant d'accueillir des projets de production d'énergie renouvelable comme l'industrie hydroélectrique, le développement de l'exploitation de la filière bois, le traitement et la valorisation des déchets ou encore l'énergie solaire en adéquation avec la préservation des espaces agricoles.

  - Le PLUi traduira les projets d'aménagement des stations d'altitude de la Pierre Saint Martin, du Somport et d'Issarbe ainsi que les projets d'hébergements touristiques ne portant pas atteinte aux enjeux de biodiversité identifiés dans les trames vertes et bleues.

- S'appuyer sur notre fonctionnement territorial pour répondre aux besoins des populations

  - Le PLUi répondra aux besoins de toutes les populations, et plus particulièrement des séniors et des jeunes. Il devra privilégier, dans une vision d'avenir partagée, un développement du territoire qui vise à renforcer Oloron Sainte-Marie comme « polarité principale » du Haut-Béarn, à conforter le rôle des « polarités supports » que sont Bedous, Accous, Arette-Aramits, Lasseube et Ogeu-les-Bains et à maintenir un dynamisme dans chaque commune. Pour ces dernières, le PLUi reconnaîtra un rôle et une place à toutes les communes, cohérents avec leur identité, dans la mise en œuvre du développement du territoire.

  - Le PLUI devra tendre vers une mobilité durable, adaptée au territoire. Les déplacements par mobilité active (à pied, à vélo) seront à prendre en compte pour le développement des connexions entre les bourgs, en respectant l'armature territoriale identifié dans le SCoT. Le développement et l'intermodalité autour des gares comme celles d'Oloron Sainte-Marie et Bedous ainsi que les haltes ferroviaires d'Ogeu-les-Bains, Bidos, Lurbe Saint-Christau et Sarrance seront à privilégier.

- Adapter nos villes et villages aux défis contemporains et évolutions des modes de vies

  - Le PLUi confortera l'animation pour (re)vivre notre centre-ville et nos centres bourgs. Il traduira les règles de densité définies par le SCoT et analysera les capacités de densification et de mutation des espaces, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural et encouragera et remobilisera les centres, garants de l'animation urbaine en délaissant la périurbanisation. Aussi, le PLUi prévoira l'implantation de nouveaux équipements commerciaux, comme des moyennes ou grandes surfaces, uniquement dans les espaces déjà urbanisés. Le PLUi hiérarchisera et priorisera le développement

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

économique sur des sites identifiés à « enjeux » afin de renforcer l'efficience des zones à destination des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- Le PLUi organisera l'urbanisation pour un développement respectueux de notre cadre de vie. Il introduira « la nature en ville » dans les espaces urbains en préservant ou en créant des espaces support qualitatifs pour la qualité de vie et l'attractivité (parcs, espaces verts, abord des cours d'eau). Il relèvera les défis énergétiques et climatiques en repensant l'aménagement du territoire et le développement urbain : promouvoir des formes urbaines plus économes en énergie tout en respectant les formes historiques (morphologie de bourgs, hameaux, villages-rues). Le PLUi veillera à diversifier les typologies d'habitations tout comme la diversité sociale de l'offre de logement.

L'objet de la présente étude est de justifier l'urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante, sur certains secteurs des 22 communes indiquées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

C. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES SECTEURS ECONOMIQUES EN DISCONTINUITE

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

1. LA COMMUNE D'ACCOUS / BEDOUS (1 SECTEUR SUR ACCOUS ET 3 SUR BEDOUS)

1.1. DESCRIPTION DE LA COMMUNE D'ACCOUS

1.1.1. Histoire et forme urbaine

La commune d'Accous se situe dans la Vallée d'Aspe et s'étage sur plus de 2000 m de dénivelé avec de fortes pentes. Elle est traversée par plusieurs cours d'eau d'importance variable : le Gave d'Aspe qui la longe sur sa partie ouest et ses deux affluents, Labadie au sud et la Berthe au nord.
Elle détient plusieurs liens avec l'Espagne : frontière commune au sud, la RN134 (qui via le tunnel du Somport arrive en Navarre) et la ligne de train Pau-Cafranc, dont plusieurs réflexions sont en cours pour la rouvrir.

La commune d'Accous est constituée d'un cœur de bourg et d'un ensemble de hameaux, dont les plus récents se situent à l'entrée du bourg historique en lien notamment avec l'ancienne RN134. Une partie de son territoire est totalement détaché du vallon et vient se déployer sur le plateau de Lhers en structure isolée née des nombreuses exploitations agricoles en grande majorité encore en activité.
Le bourg se constitue le long d'axes de circulation (rue de Haut et centrale) et autour d'espaces publics structurants. La forme urbaine est celle d'un village « carrefour » où le bourg se maintient dans sa structure historique dont la géographie impacte son aménagement - le Poey (652m d'altitude) et la Berthe - créant une limite de franchissement et d'habitation. Le tissu urbain est plus ou moins dense, avec des constructions mitoyennes, le plus souvent alignées à la voirie et organisées en ilots plus ou moins définis.

Du fait de sa situation géographique et des milieux présents, Accous est une commune tournée vers l'agriculture et l'élevage. Les troupeaux peuvent pâturer sur de nombreuses estives et leur lait est transformé en fromage.

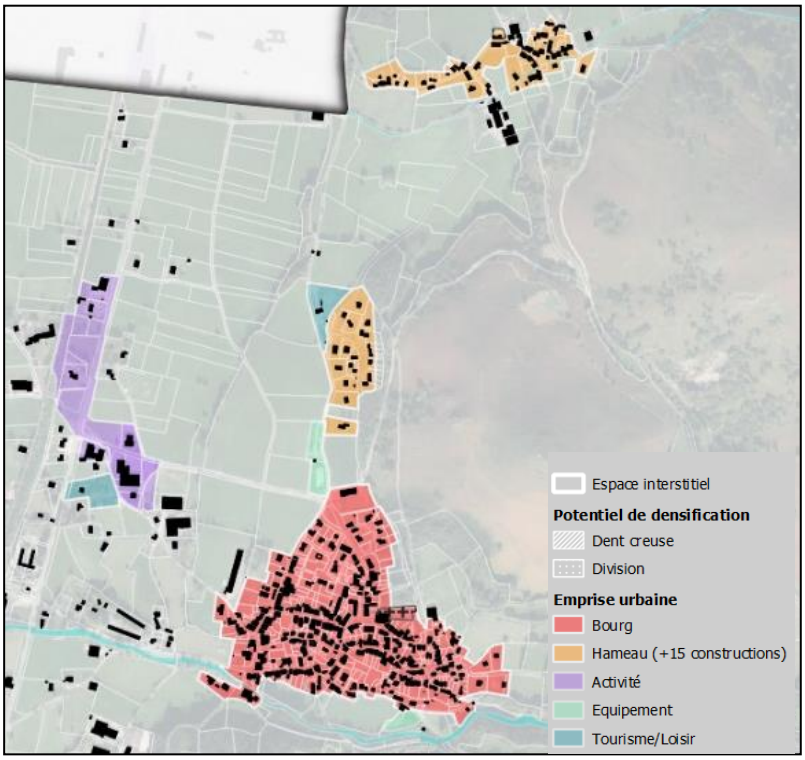


Figure 1- - Centre-bourg et hameaux d'Accous

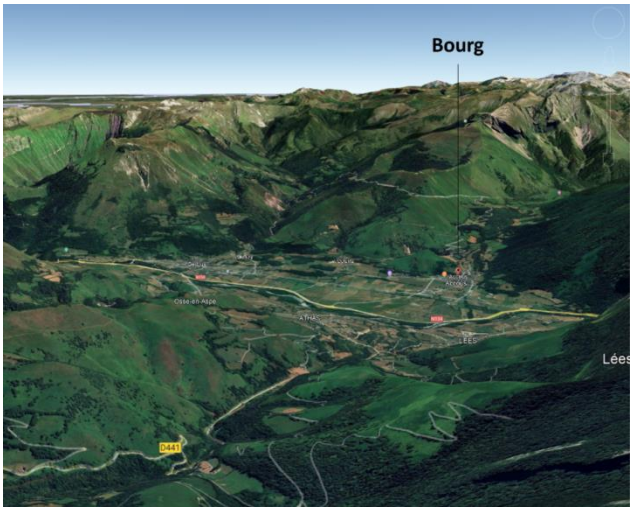
Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

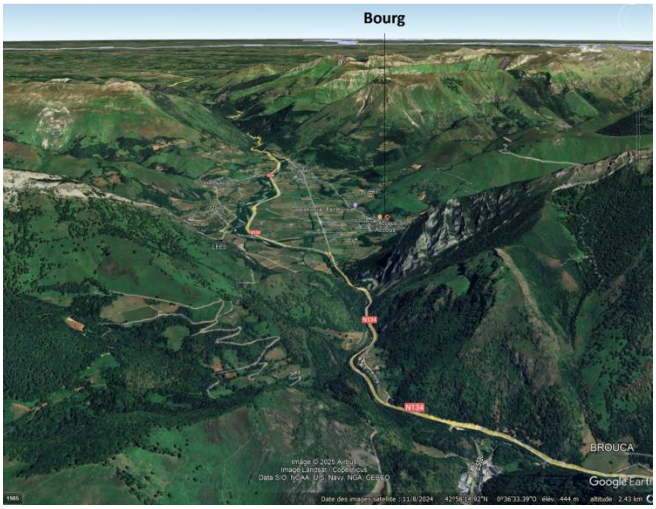
1.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité

La localisation particulière de la commune l'amène à être au cœur de deux unités paysagères : à l'ouest les hautes vallées des Gaves et à l'est et au nord les pays des neiges.

Les hautes vallées des gaves se caractérisent par la présence d'une multitude de monts constituants l'avant-scène des Pyrénées. Des vallées habitées, relativement plates et cultivables, organisent le relief. Le motif de l'eau (bassins, rivières, ruisseau, sources, etc.) est très présent. L'activité agro-pastorale s'est organisée selon un étagement marqué. Les espaces très aménagés sont près des fermes, dans les vallées ou sur les replats des versants montagneux
Les prairies cultivées occupent les bas de pente. Les landes recouvrent les pentes plus raides. Les parcours des estives de proximité s'étendent plus en altitude.
Ces paysages ont contribué à la constitution d'un imaginaire accueillant et vert, qui perdure encore dans les différentes manières de médiatiser le territoire. Toutefois, cette unité paysagère connaît des mutations, essentiellement liées à la perte de vitesse de l'activité agricole. Par voie de conséquence, ses paysages forestiers sont également en évolution, du fait de l'abandon de l'activité agro-pastorale et du réchauffement climatique.

Le Pays des neiges s'établit au-dessus de la ligne des 1 500m d'altitude. Cette unité paysagère se caractérise par des paysages d'estives, de roches et de sommets.
L'habitat et les constructions humaines sont rares dans ces espaces, et ce limitent à des cabanes d'estives ou des refuges d'altitude. La forte naturalité de l'unité paysagère est marquée par la richesse de la faune et par la présence animale aux différents étages de végétation, depuis l'espace des bouleaux et des sorbiers jusqu'à l'étage nival.
C'est aussi l'un des rares espaces ou la voûte étoilée est dénuée de pollution lumineuse
Dans cette unité paysagère, la question de l'eau est centrale. La baisse de sa présence questionne l'activité agro-pastorale et touristique.





Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

1.1.3. Les risques et protections de la commune

Depuis 1979, le territoire de la commune est inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques du Département. En outre, cela reconnait la qualité du territoire et instaure une surveillance de son évolution sous forme d'une consultation de l'architecte des bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris. En outre, tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'intégrité du site, le propriétaire doit informer quatre mois à l'avance le préfet qui consulte l'architecte des bâtiments de France qui émet un avis simple sur les projets de construction et un avis conforme sur les projets de démolition.

Accous encore se situe dans la zone Natura 2000 et plus particulièrement la vallée d'Aspe (ZNIEFF de type II). Cependant, aucun secteur n'est concerné par cette classification (cf. figures 6 et 7).

La commune est adhérente à l'aire d'adhésion du Parc National des Pyrénées et de sa charte. Celle-ci fixe les orientations de protection du patrimoine naturel (qui s'imposent au PLUi) jusqu'en 2027. Cette charte a pour objectif de protéger et valoriser et encourage le développement durable.

De façon plus large, la commune est concernée par la trame verte et bleue et s'est doté d'un Atlas de la Biodiversité Communale Le secteur n'est toutefois pas concerné.

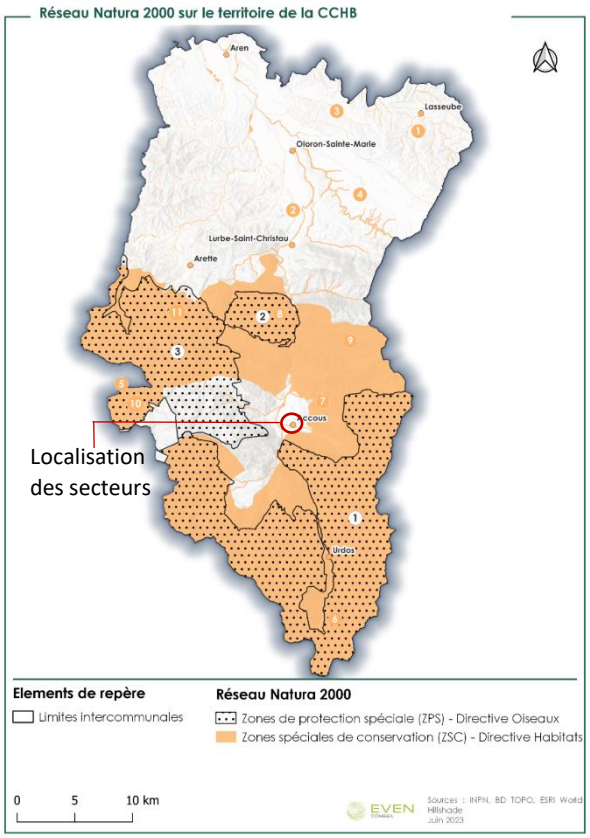


Figure 2- Réseau Natura 2000 sur la CC du Haut-Béarn

La commune, ainsi que l'ensemble du Haut-Béarn, sont concernés par plusieurs risques : inondation, feux de forêt, retrait/gonflement d'argile… En particulier, la commune pour le risque sismique est située en zone de niveau 4 : risque moyen lié au contexte montagnard, c'est le niveau le plus élevé en métropole. Pour le risque foret elle sur un risque fort et pour le risque inondation elle est concernée notamment par les aléas des crues décennales.

La commune d'Accous est encore concernée par le risque technologique (non Seveso) et ce par la présence du site de Toyal Europe Sasu. Pour finir, elle est concernée également par le risque de transport de matière dangereuse, car traversée par la RN 134.

Elle dispose également d'un PPRN. Il sera analysé sur le secteur en question dans les paragraphes suivant.

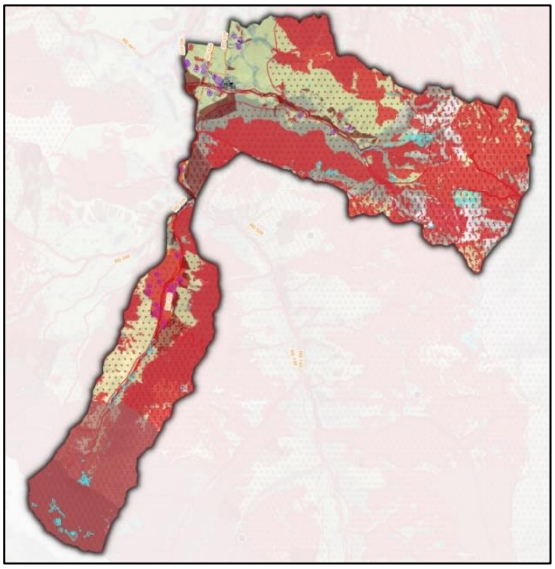
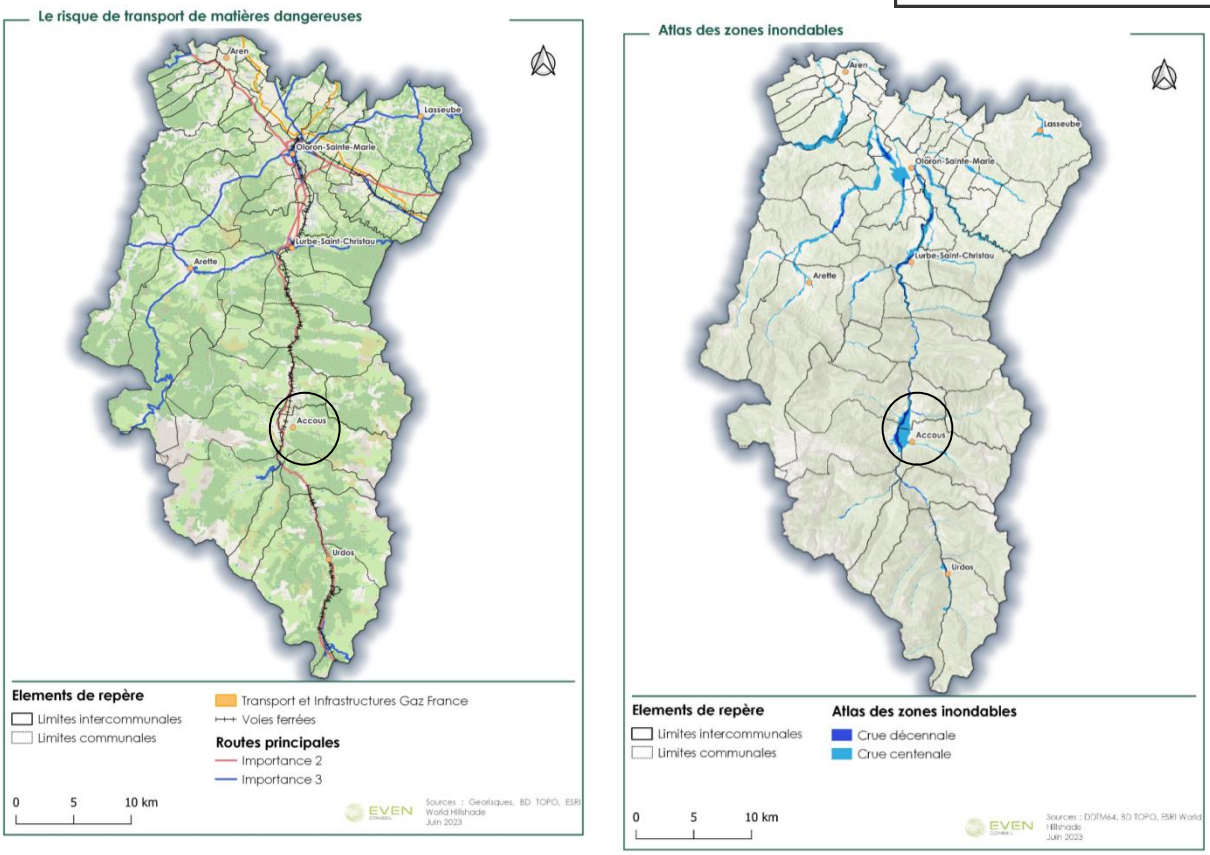
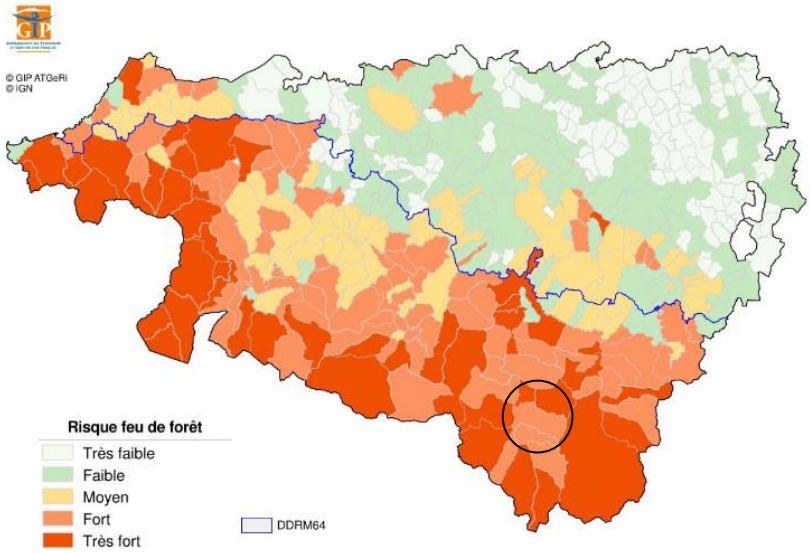


Figure 3- Secteurs de protection, risques et patrimoine de la commune d'Accous

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE



Figures 4, 5 et 6- – Les risques naturels de la commune d'Accous (inondation, feu de forêt et transport de matières dangereuses) – source : EIE



Les risques et enjeux agricoles, naturels, environnementaux pour chaque secteur sont déclinés dans les paragraphes suivants.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

1.2. DESCRIPTION DE LA COMMUNE DE BEDOUS

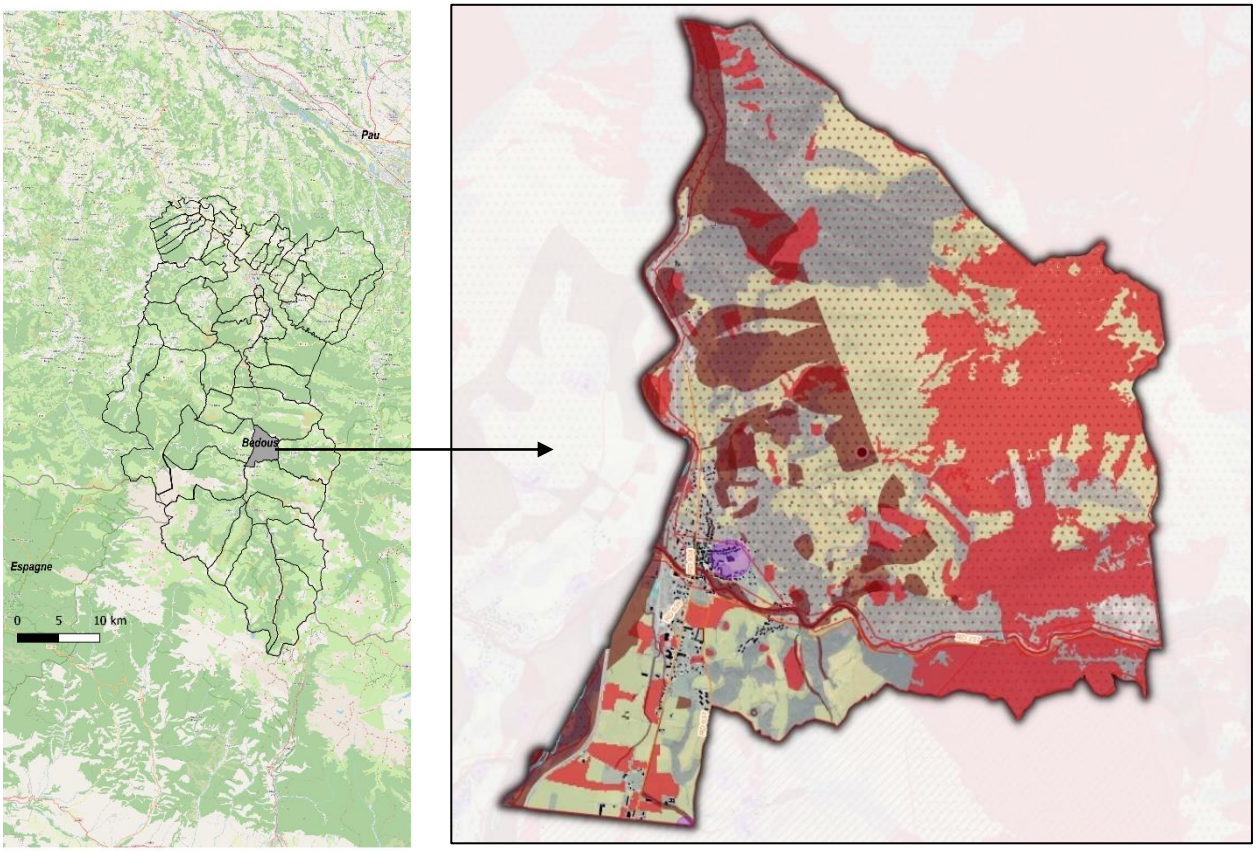


Figure 7 - Localisation de la commune au sein du Haut Béarn et carte des enjeux (risques, environnement, patrimoine, agriculture, etc.)

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

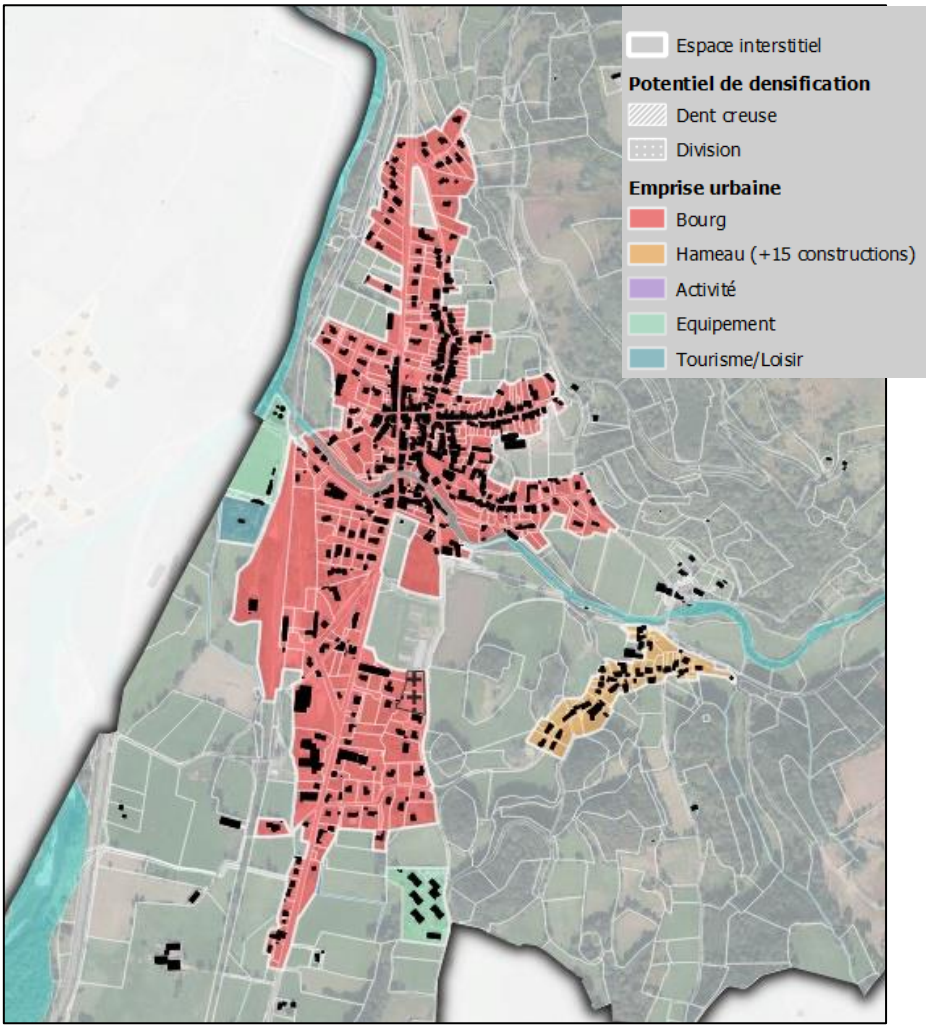
1.2.1. Histoire et forme urbaine

La commune de Bedous se situe au cœur du Haut-Béarn et plus particulièrement dans la vallée d'Aspe. Territoire montagnard, la commune présente une amplitude d'altitudes plutôt forte : de 372m à 1 565m entre les bords de gave d'Aspe à l'ouest et le plateau d'Ourdinse au nord-est. Le bourg ainsi que les principales zones construites se trouvent dans le vallon formé autour du Gave d'Aspe.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau, dont deux majeurs, les Gaves d'Aspe et d'Aydius (Gabarret). Bedous est accessible par la RN 134 qui longe, comme le gave d'Aspe, la commune à l'ouest. Elle est également sur l'ancienne voie ferrée allant du Béarn à Canfranc (Espagne) avec une gare active.
C'est une commune montagnarde mais dont l'économie s'est tournée vers les services : médecins, gendarmerie, commerces, équipement scolaires. L'agriculture reste néanmoins très présente et notamment sa filière de fromage fermier (zone d'appellation Ossau-Iraty).

Bedous est un village carrefour. C'est-à-dire qu'il présente des tissus urbains plus ou moins denses, aux constructions mitoyennes, le plus souvent alignées à la voirie et organisées en ilots plus ou moins définis. Ici, il se constitut initialement le long de la rue de Notre-Dame, autour d'espaces publics structurants : tels que la mairie, la place de la fontaine, les églises Notre-Dame, St Michel et le château Lassalle. Cependant, la RD 834, contournant le centre-bourg vient également influencer son aménagement en permettant l'accès aux nouveaux équipements (commerces, services) et l'aménagement de nouveaux logements.

In fine, la commune comprend une enveloppe urbaine de bourg, un hameau et des granges dispersées.



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

1.2.2. Patrimoine paysager et biodiversité

La localisation particulière de la commune l'amène à être au cœur de deux unités paysagères : les hautes vallées des Gaves, sur la majeure partie de son territoire et au nord, le plateau d'Ourdinse appartient au pays des neiges.

Les hautes vallées des gaves se caractérisent par la présence d'une multitude de monts constituants l'avant-scène des Pyrénées. Des vallées habitées, relativement plates et cultivables, organisent le relief. Le motif de l'eau (bassins, rivières, ruisseau, sources, etc.) est très présent.

L'activité agro-pastorale s'est organisée selon un étagement marqué. Les espaces très aménagés sont près des fermes, dans les vallées ou sur les replats des versants montagneux. Les prairies cultivées occupent les bas de pente. Les landes recouvrent les pentes plus raides. Les parcours des estives de proximité s'étendent plus en altitude.
Ces paysages ont contribué à la constitution d'un imaginaire accueillant et vert, qui perdure encore dans les différentes manières de médiatiser le territoire.

Toutefois, cette unité paysagère connaît des mutations, essentiellement liées à la perte de vitesse de l'activité agricole. Par voie de conséquence, ses paysages forestiers sont également en évolution, du fait de l'abandon de l'activité agro-pastorale et du réchauffement climatique.

Le Pays des neiges s'établit au-dessus de la ligne des 1 500m d'altitude. Cette unité paysagère se caractérise par des paysages d'estives, de roches et de sommets. L'habitat et les constructions humaines sont rares dans ces espaces, et ce limitent à des cabanes d'estives ou des refuges d'altitude.

La forte naturalité de l'unité paysagère est marquée par la richesse de la faune et par la présence animale aux différents étages de végétation, depuis l'espace des bouleaux et des sorbiers jusqu'à l'étage nival. C'est aussi l'un des rares espaces ou la voûte étoilée est dénuée de pollution lumineuse
Dans cette unité paysagère, la question de l'eau est centrale. La baisse de sa présence questionne l'activité agro-pastorale et touristique. Aydius en particulier est un territoire de randonnées, qui propose 13 sentiers.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

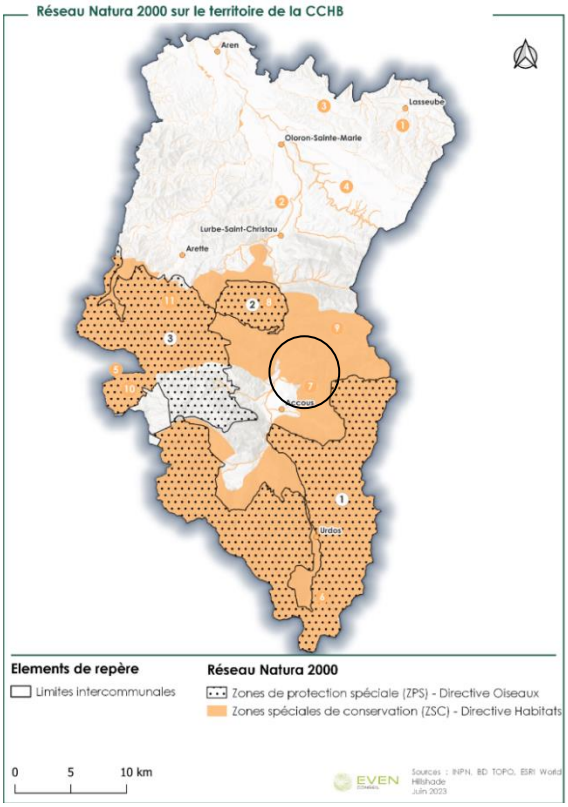
1.2.3. Les risques et protections de la commune

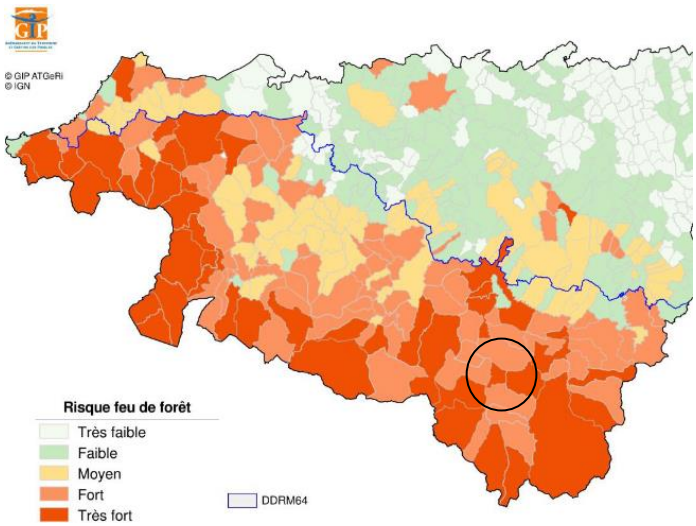
La commune, ainsi que l'ensemble du Haut-Béarn, sont concernés par plusieurs risques : inondations, feux de forêt, retrait/gonflement d'argile… En particulier, la commune pour le risque sismique est située en zone de niveau 4 : risque lié au contexte montagnard, c'est le niveau le plus élevé en métropole. Bedous est encore concernée par les risques industriel (CC du Haut Béar ISDI Bedous) et d'avalanche.

Il est à noter que la commune concernée par les sites Natura 2000, d'intérêt communautaire (SIC) et classés en Zone Spéciale de Conservation (ZSC), suivants :

- Le « Gave d'Aspe et de Lourdios »,
- Le « Massif de Sesques et de l'Ossau »,
- Le « Massif de Layens »,
- Le « Massif du Montagnon ».

La commune également est située dans le territoire administratif du parc National des Pyrénées et est adhérente à sa charte.





Figures 8 et 9 - Le réseau Natura 2000 sur la CCHB (ci-dessus) et les risques de feu de forêt (ci-contre).

Elle dispose également d'un PPRN. Il sera analysé sur le secteur en question dans les paragraphes suivant.

Les risques et enjeux agricoles, naturels, environnementaux pour chaque secteur sont déclinés dans les paragraphes suivants.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

1.3. BESOIN EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CHOIX DES SECTEURS

Les communes d'Accous et Bedous ont été définie dans l'armature du territoire comme un pôle d'équilibre au sein du Haut-Béarn. Dans le PADD, ces polarités sont à renforcer. Ainsi, la zone regroupant à la fois des surfaces déjà artificialisées dédiées à l'économie et ces 4 nouveaux secteurs ont été qualité d'enjeu intercommunal par le Conseil communautaire et ce dans la perspective de créer une nouvelle ZAE intercommunale dans la vallée.

Ainsi, la zone regroupant des surfaces déjà artificialisées et ces 4 nouveaux secteurs de développement économique ont été qualifié d'enjeu intercommunal par le Conseil communautaire et ce dans la perspective de créer une nouvelle ZAE intercommunale dans la vallée.

Figure 10 - Localisation des 3 secteurs sur la commune de Bedous en lien avec le secteur d'Accous

1.4. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES SECTEURS

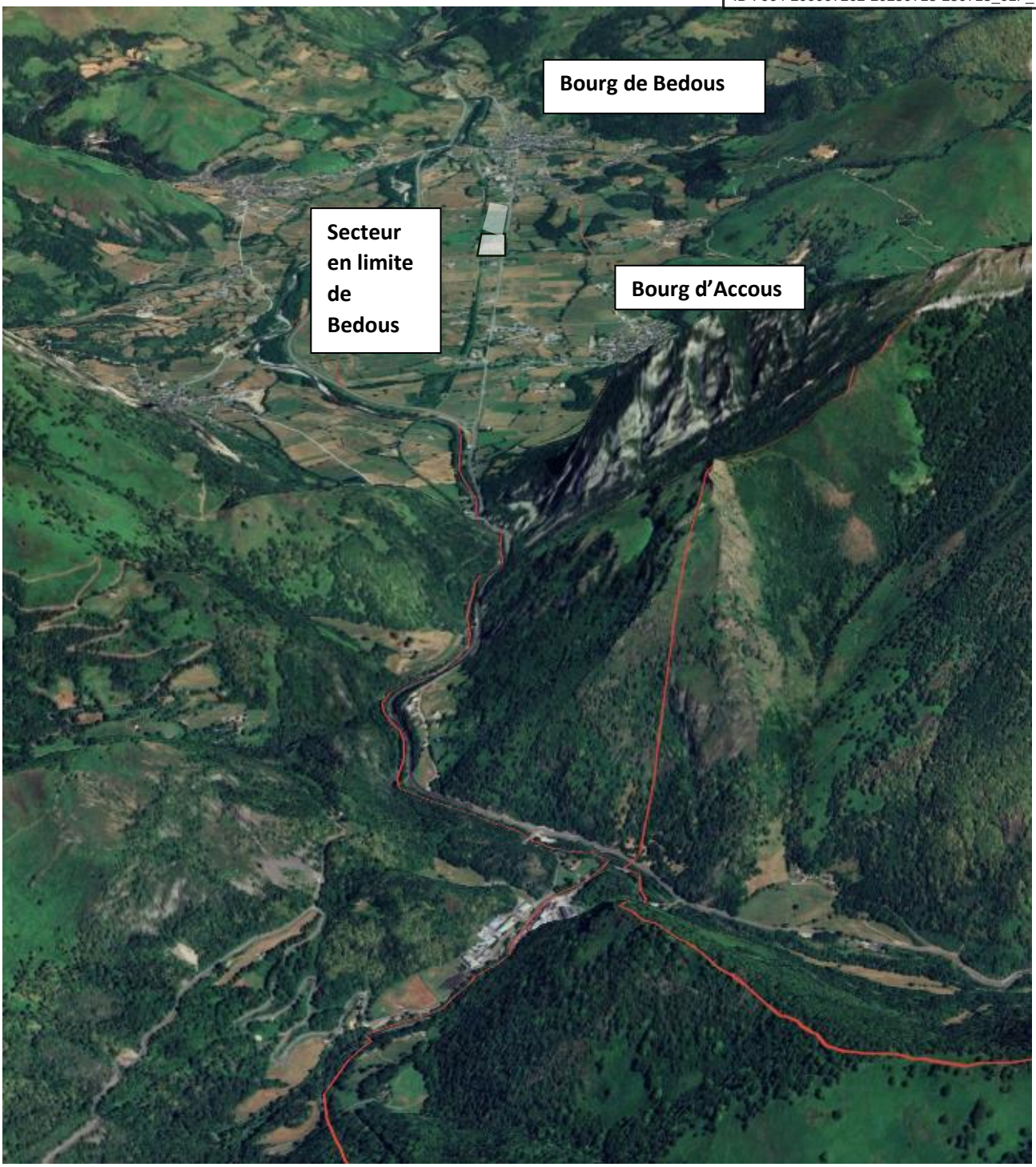
1.4.1. Localisation du projet

L'ensemble du secteur se découpe en 4 sous-secteurs (1 à Accous et 3 à Bedous) :

- 0,63 ha sur les parcelles A805, A576, A577, A 587, A588 et A805 à Accous.
- 1,07 ha sur les parcelles C731, C736, C908 et C916 à Bedous.

1.4.1.1. Vue d'ensemble

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE



Figures 11 -Visualisations des secteurs par rapport au bourg

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

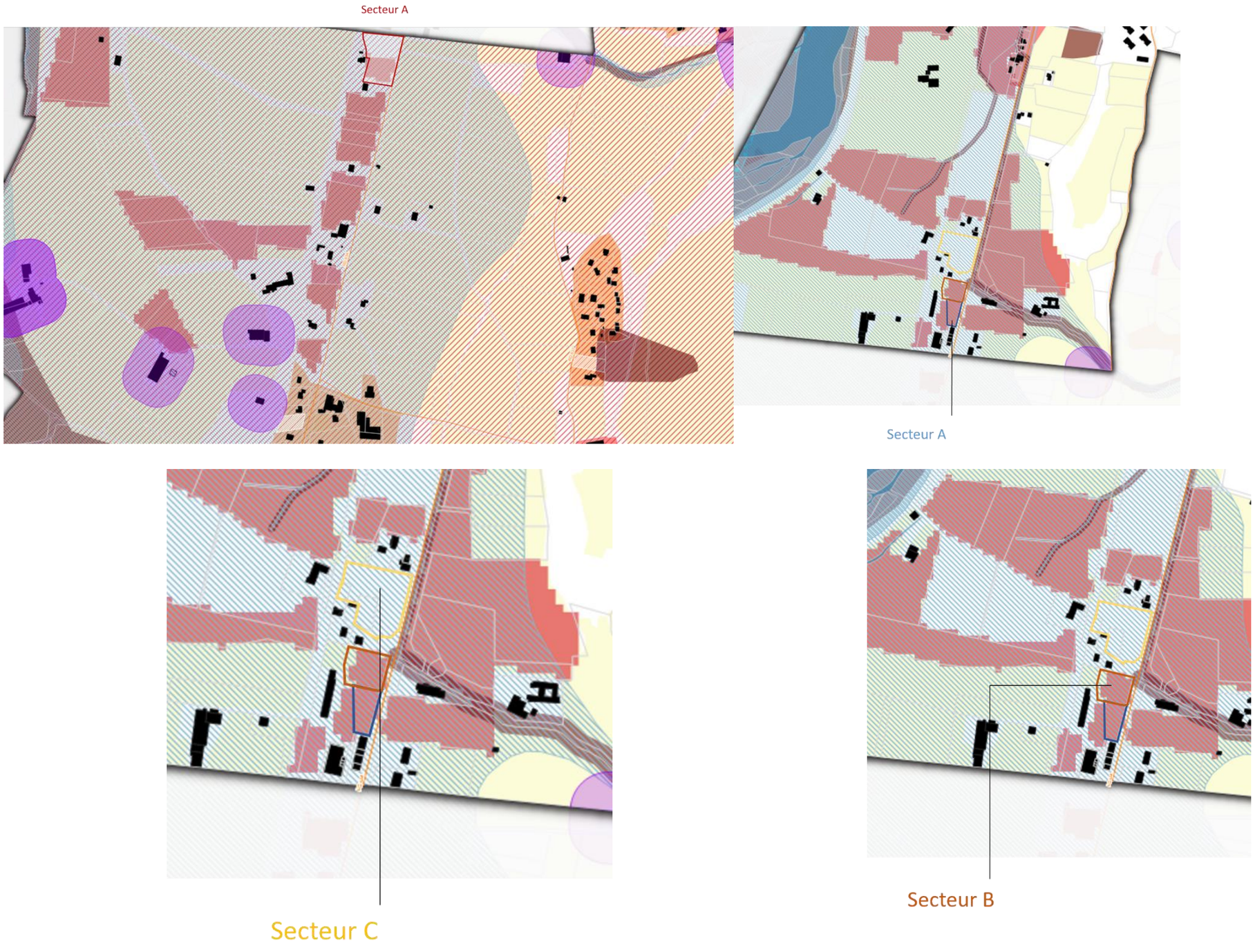
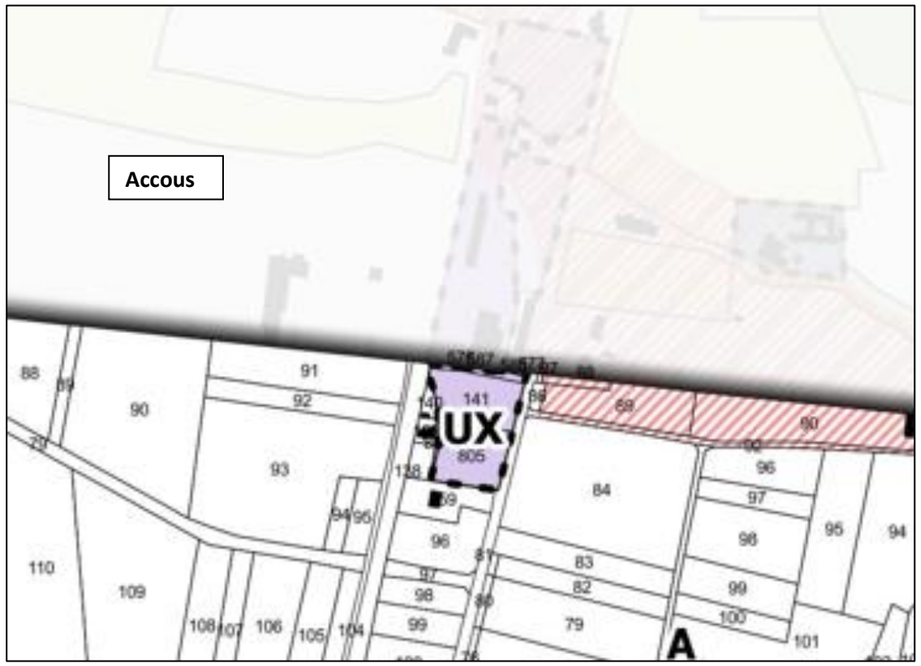


Figure 12 – Carte des enjeux (extrait)

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE



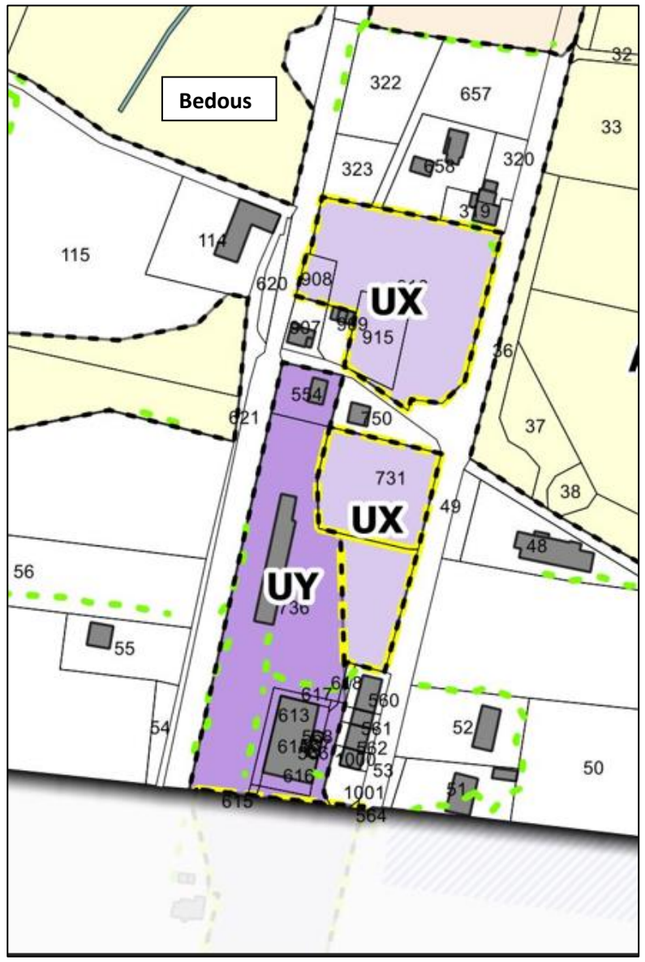


Figure 13 – Carte des futures zones sur les secteurs Accous/ Bedous (extrait)

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

1.4.1.2. Le profil topographique des terrains Accous/Bedous :

L'ensemble du secteur est quasi plat, propice à un aménagement simple et économique. La présence de la RD834 qui traverse la zone assure une excellente accessibilité, représentant un atout majeur pour tout projet de développement futur, tout en réduisant les besoins d'investissements en infrastructures routières.

1.4.2. Impacts et mesures

Afin de protéger la biodiversité et les paysages de la commune, comme du Haut-Béarn, les élus ont décidé au PADD d'orienter l'implantation des projets d'aménagement sur des sites artificialisés. En contrepartie, cette décision permet de ne pas impacter les continuités écologiques et zones présentant des richesses naturelles, paysagères, agricoles, tels que les Natura 2000, les forêts, les rivières et les zones de pâturages et respectueuses. Cette orientation d'aménagement amène également à la protection des habitats naturels sensibles, la limitation de l'artificialisation des sols et la conservation des points de vue paysagers.

Lorsque l'évitement n'est pas possible, des mesures de réduction des impacts seront appliquées, telles que des restrictions de hauteur pour les constructions et l'intégration de végétation locale. Enfin, pour les impacts inévitables, des mesures compensatoires seront mises en œuvre, incluant la reforestation, la création de corridors de faune et la restauration des habitats aquatiques. Ces actions seront inscrites dans le PLUi à travers des documents comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et les règles générales, visant à préserver l'équilibre entre développement et préservation du patrimoine naturel.

1.4.2.1. Formes urbaines

Ce site se situe en dehors d'enveloppes urbaines mais s'insère dans un ensemble de constructions (habitat et activités économiques). Inscription dans le cadre architectural du secteur
La configuration du terrain permet d'implanter des constructions sans travaux de terrassement lourd et réduisant l'impact sur l'équilibre naturel du site.

Il est implanté entre deux infrastructures : la RD834 et l'ancienne voie ferrée dont la réouverture est à l'étude (ligne Pau-Canfranc). Les secteurs sont étroitement liés seule la limite communale fait office de « séparation ».

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

1.4.2.2. Paysage et trame verte et bleue

Certaines parcelles ont été identifiées comme des réservoirs de biodiversité de type milieux ouverts par le CEN..

Comme l'intégralité des terrains sur ces territoires de montagne les enjeux de la trame verte et bleue sont présents néanmoins les secteurs retenus sont les moins impactant et ne viennent pas compromettre la TVB d'autant plus qu'ils apparaissent enclavés au regard des continuités écologiques ; enclavement créé par les ruptures que constituent la voie ferrée et la RD834.

1.4.2.3. Agriculture et pastoralisme

Certaines parcelles sont inscrites au RGPD. Néanmoins, l'enjeu agricole y est fortement limité.
En effet, ces dernières ne sont à l'heure actuelle pas exploitées et font l'objet d'un simple entretien via pacage. En plus d'un accès très limité et de leur enclavement (RD et voie ferrée), l'absence de remembrement montre le faible intérêt des agriculteurs locaux pour l'exploitation de ces parcelles.

Figure 14 - Parcelles inscrites au RPG – source : géoportail

Des bâtiments d'élevage sont présents sur la commune mais sont éloignés du secteur : il n'est pas dans leur périmètre de protection.

1.4.2.4. Risques et nuisances

Le PPRN d'Accous n'identifie pas de risques sur le secteur concerné au contraire de celui de Bedous qui identifie un risque fable de ruissellement sur une partie du secteur. Le terrain en question fera l'objet de prescriptions particulières.

1.4.3. Description du projet

Ce secteur a vocation à accueillir des activités économiques avec une forte prédominance pour les activités artisanales.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Figures 15 et 16 - Visualisations d'une partie des secteurs

1.4.3.1. La compatibilité d'implantation

Ce secteur a été identifié pour plusieurs raisons :

- La nécessite d'avoir un lieu d'implantation pour les entreprises (actuelles et futures) de la vallée d'Aspe à la fois visible et accessible ;
- Lieu central dans la vallée d'Aspe situé entre les deux communes de sa polarité d'équilibre (Accous et Bedous) ;
- Secteur desservie par un axe structurant, la D834 ;
- Activités économiques déjà implantées et présences de bâtiments économiques ;
- Enclavement des parcelles entre voie ferrée (projet de ré-ouverture Pau-Canfranc) et route structurante pour le vallon (D834, ancienne RN134)
- Le secteur se trouvé éloigné des secteurs d'habitat et notamment des deux centre-bourg d'Accous et de Bedous. Cette disante permet une réduction importante voire un évitement des risques et une forte limitation des nuisances propres aux activités artisanales.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Propositions d'implantation

La topographie du secteur, caractérisée par une pente quasi nulle, offre des conditions idéales pour un aménagement simple et économique.

La configuration du terrain permet d'implanter des constructions sans travaux de terrassement lourd et réduisant l'impact sur l'équilibre naturel du site.

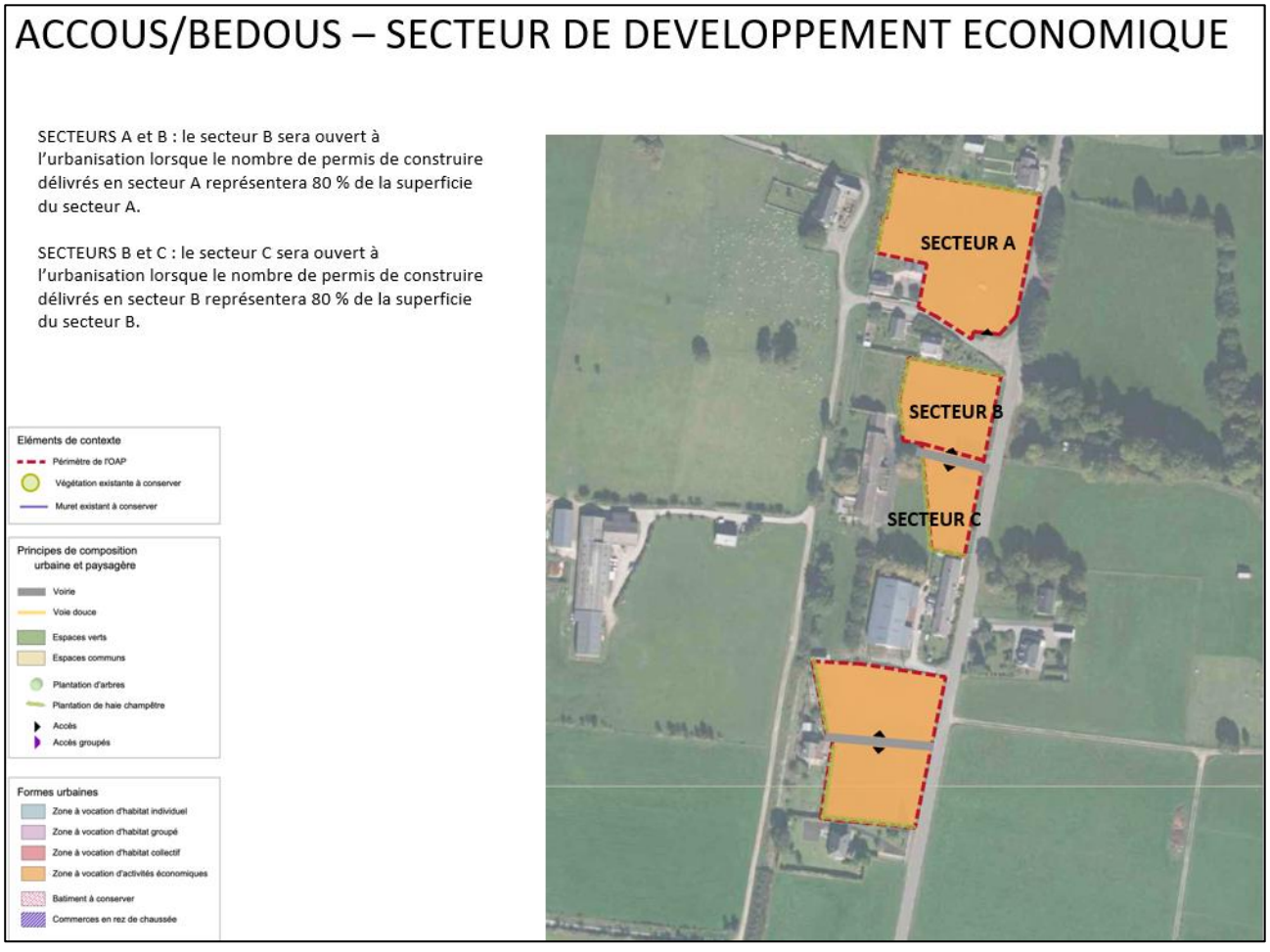
La proximité de la route D834 garantit une excellente accessibilité, réduisant les besoins en infrastructures supplémentaires.

1.4.3.2. La traduction réglementaire

Montrer le futur zonage par rapport à l'existant

L'ensemble des parcelles sont actuellement classées en Zone A. A l'avenir elles seront classées en UY, urbanisée et à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation



L'OAP impose une programmation permettant de maintenir la continuité de l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Principales règles du règlement écrit UY

ZONE UY

La zone UY correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités industrielles sur le secteur de Lanneretone à Ogeu-les-Bains (l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits)

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière		
Habitation	*Logement*		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elle soit liée et nécessaire à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées sous condition
	Hébergement	***X***	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	***X***	
	Restauration		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	***X***	
	Hôtels	***X***	
	Autres hébergements touristiques	***X***	
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	***X***	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	***X***	
	Salle d'art et de spectacle	***X***	
	Équipements sportifs	***X***	

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	***X***	

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe.

En l'absence règlement de PPRi, dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables ou par une étude hydraulique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont règlementé dans les dispositions générales. Il s'agit de se référer au paragraphe édicté plus haut.

ARTICLE UY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,

- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

- FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

- COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

4.2 CLOTURES

Les clôtures ne devront pas excéder 2m, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,

- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

Toutefois :

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

4.3 OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçus de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

- OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

- AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

- AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Principales règles du règlement écrit UX

ZONE UX

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et d'activités tertiaires ; l'industrie y est interdite.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions (limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi) des habitations existantes et les annexes (50 m² d'emprise au sol) liées à ces habitations sont autorisées.
	Hébergement	***X***	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		
	Restauration		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtels	***X***	
	Autres hébergements touristiques	***X***	
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	***X***	
	Salle d'art et de spectacle	***X***	
	Équipements sportifs	***X***	
	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités	*Industrie*	***X***	

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	*Entrepôt*		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	***X***	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Le stationnement de caravanes isolées	***X***	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	***X***	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesurés depuis le haut de talus de la berge.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe.

En l'absence de règlement de PPRi, dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables ou par une étude hydraulique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont règlementées dans les dispositions générales. Il s'agit de se référer au paragraphe édicté plus haut.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants/ non brillants.

COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

CLOTURES

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Toutefois :

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...).

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantés sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
HABITATION	
Logement de fonction	⇨ *Deux places par logement.*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Construction à destination du commerce de gros	*Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	
Constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination des activités industrielles	*Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'entrepôt	
Constructions à destination de bureau ou de construction pour des activités de cuisine dédiée à la vente en ligne	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les deux-roues, à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

1.4.4. Conclusion

L'ensemble de ces secteurs, de par son éloignement vis-à-vis de l'enveloppe urbaine et ce malgré des liens avec des groupes de constructions à proximité, sont bien en discontinuité.

Néanmoins, son aménagement se justifie par :

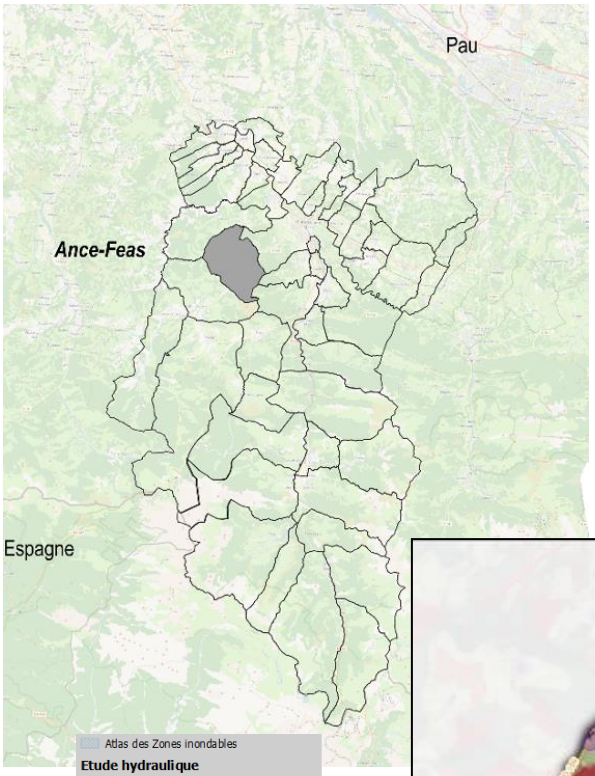
- La possibilité pour la polarité d'équilibre Accous/Bedous et plus largement pour la vallée d'Aspe de se développer économiquement et répondre ainsi aux besoins du bassin.
- Une position idéale au cœur du vallon d'Aspe entre les deux polarités d'équilibre de la vallée ;
- Sa desserte par des réseaux existants ;
- L'absence d'enjeux agricole ;
- La topographie relativement plate ;
- Un éloignement des zones d'habitation pour limiter les risques et nuisances liés aux activités économiques ;
- Des risques faibles et un aménagement prenant en compte ces éléments à travers la prise en compte des servitudes et une règlementation adaptée notamment pour l'implantation et la nature des constructions.
- Un phasage imposé permettant ainsi une urbanisation continue du site.

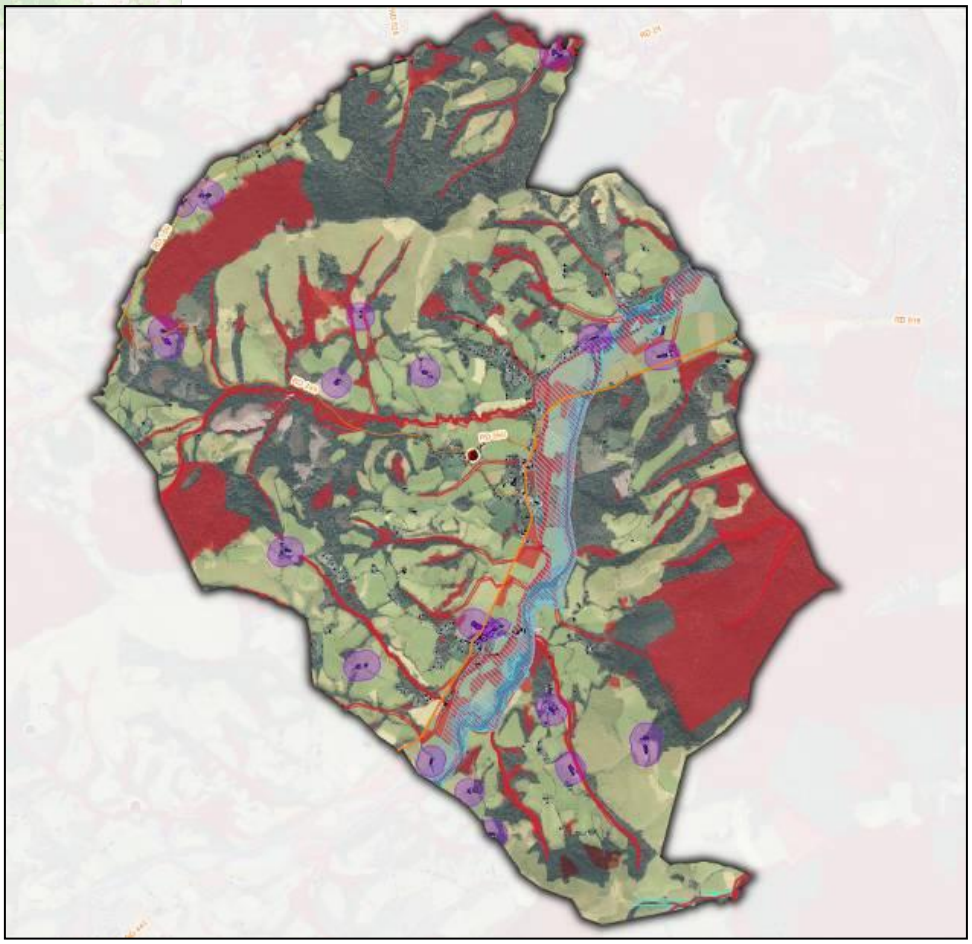
Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

2. LA COMMUNE D'ANCE-FEAS (1 SECTEUR)

2.1. DESCRIPTION DE LA COMMUNE

Figures 17 et 18- Localisation de la commune au sein du Haut Béarn et carte des enjeux (risques, environnement, patrimoine, agriculture, etc.)





Atlas des Zones inondables
Etude hydraulique
Aberou Q100
Arriugastou Q100
Escou Q100
Enjeux rédhibitoires
Biodiversité
Zone Coeur du Parc national des Pyrénées
Zones humides (CEN)
Risques et nuisances
PPRI : zone rouge
PPRN : aléa fort
Ressource en eau
Captage eau potable
Périmètre protection captage immédiat
Périmètre protection captage rapproché
Enjeux forts
Biodiversité
Zone de protection spéciale Natura 2000
Zone spéciale de conservation Natura 2000
Espaces naturels sensibles
Terrains acquis par le CEN
Réservoirs de milieux aquatiques (CEN)
Réservoirs de milieux aquatiques (CEN)
Réservoirs de milieux ouverts (CEN)
Réservoirs de landes (CEN)
Réservoirs de milieux forestier (CEN)
Risques et nuisances
Retrait gonflement des argiles : aléa fort
Secteur d'information sur les sols
Patrimoine paysager
Monuments historiques
Sites inscrits ou dassés
Site patrimonial remarquable
Enjeux agricole
Registre Parcellaire Graphique
Siège d'exploitation
Batiment agricole
Périmètre Réciprocité 50m
Périmètre Réciprocité 100m

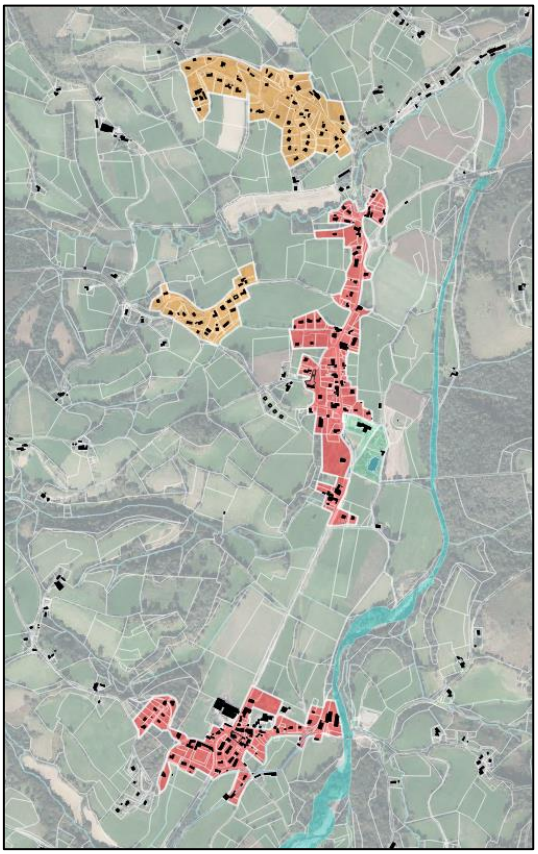
Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

2.1.1. Histoire et forme urbaine

La commune d'Ance-Féas, située à l'entrée de la vallée de Barétous, est le fruit de la fusion en 2017 d'Ance et de Féas. Communes de moyenne montagne, le territoire se développe sur plusieurs niveaux (environ 250 m jusqu'à 581 pour Ance) avec de forts dénivelés et des pentes importantes. Elle est traversée par deux affluents du Gave d'Oloron : la Mielle et le Vert.

Ance-Féas fait partie de ces villages caractérisés par un tissu urbain relâché, peu dense, aéré par un parcellaire à large maille occupé en parie par des jardins ou des espaces cultivés. La forme urbaine est donc plus organique.
La commune comprend deux enveloppes urbaines de bourg et deux hameaux.

Figure 23 – Les bourgs et les hameaux



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

2.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité

La vallée de Barétous se caractérise par des « Paysages de petits sommets, landes à fougères et vallées fertiles » (ou mille collines et sommets pastoraux). Elle se situe à l'extrémité est de l'unité paysagère qui s'étend depuis le village de Biriatou au Pays basque jusqu'à Arette. Paysage de montagne et moyenne montagne, elle est plus ouverte que la vallée d'Aspe et est ponctuée de monts, accessibles et dégagés. L'agropastoralisme y est dominant. Les limites avec les paysages voisins de la vallée d'Aspe génèrent des espaces de transitions plus ou moins importants.

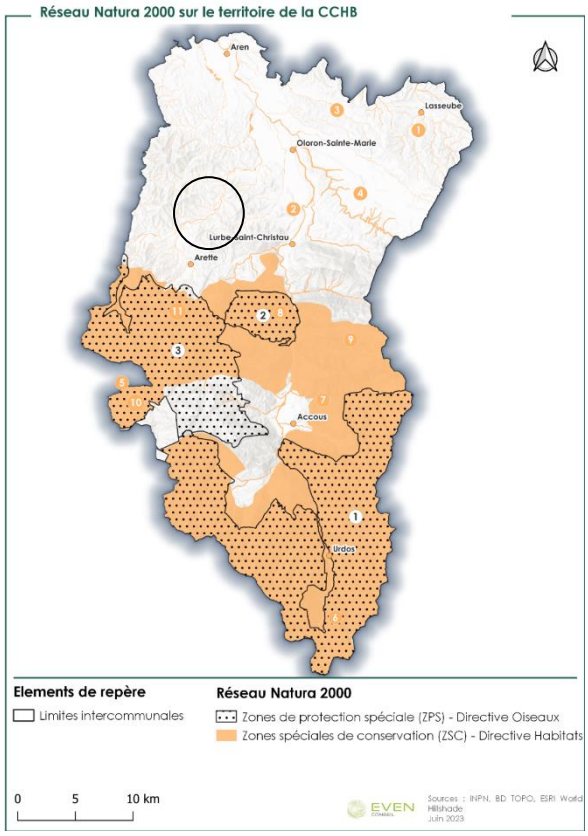
A 1500 m d'altitude s'étalent les stations de ski (La Pierre Saint-Martin et Isarbe). Les remontées mécaniques y occupent les pentes jusqu'à 2 000 mètres, créant un paysage technique ponctuel qui côtoie celui des canalisations d'amenée d'eau et des barrages pour l'hydroélectricité. Néanmoins, les paysages restent pour l'essentiel naturels ou agricoles avec des estives, de la roche et des sommets.

2.1.3. Les risques de la commune

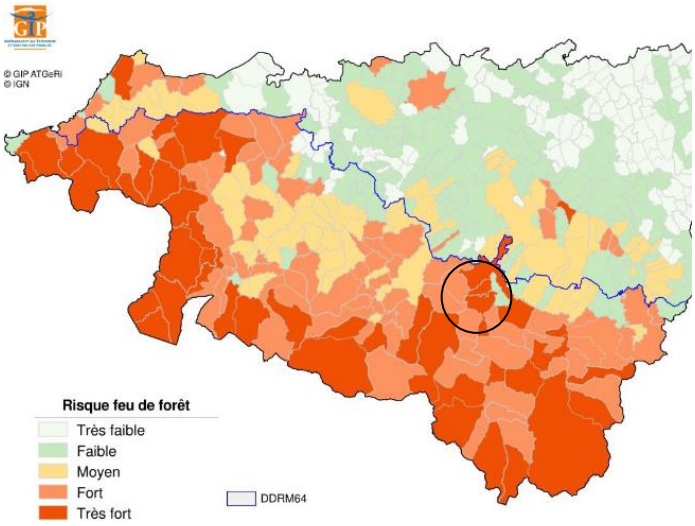
La commune, ainsi que l'ensemble du Haut-Béarn, sont concernés par plusieurs risques : inondation, feux de forêt, retrait/gonflement d'argile…

En particulier, la commune pour le risque sismique est située en zone de niveau 4 : risque moyen lié au contexte montagnard, c'est le niveau le plus élevé en métropole.

La commune est sur le territoire de la zone Natura 2000 concernant le « Gave d'Oloron et marais de Labastide Villefranche ». C'est un site d'intérêt communautaire (SIC) caractérisé par un réseau hydrographique dense.
Plus particulièrement, sa situation au sein du bassin versant du Vert, l'insère dans le périmètre de la ZNIEFF de type II : Vallée de Barétous, dont l'orientation principale, sans DOCOB, est la conservation des espèces dépendant directement d'un bon état hydrologique, sédimentaires et physico-chimique et de bonnes pratiques agricoles.



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE



Figures 19, 20 et 21– Le réseau Natura 2000 sur la CCHB (ci-dessus) et les risques de feu de forêt (ci-contre).

Le troisième risque de la commune est le feu de forêt, c'est un risque fort.

Les risques et enjeux agricoles, naturels, environnementaux du secteur seront déclinés dans les paragraphes suivants.

2.2. BESOIN EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CHOIX DU SECTEUR

A la sortie sud du bourg de Ance (le bourg le plus méridional), la commune a souhaité identifier une activité existante : un commerce de produits locaux de la ferme. Ce magasin met en vente des produits fermiers locaux et développe le circuit-court en vallée du Barétous.

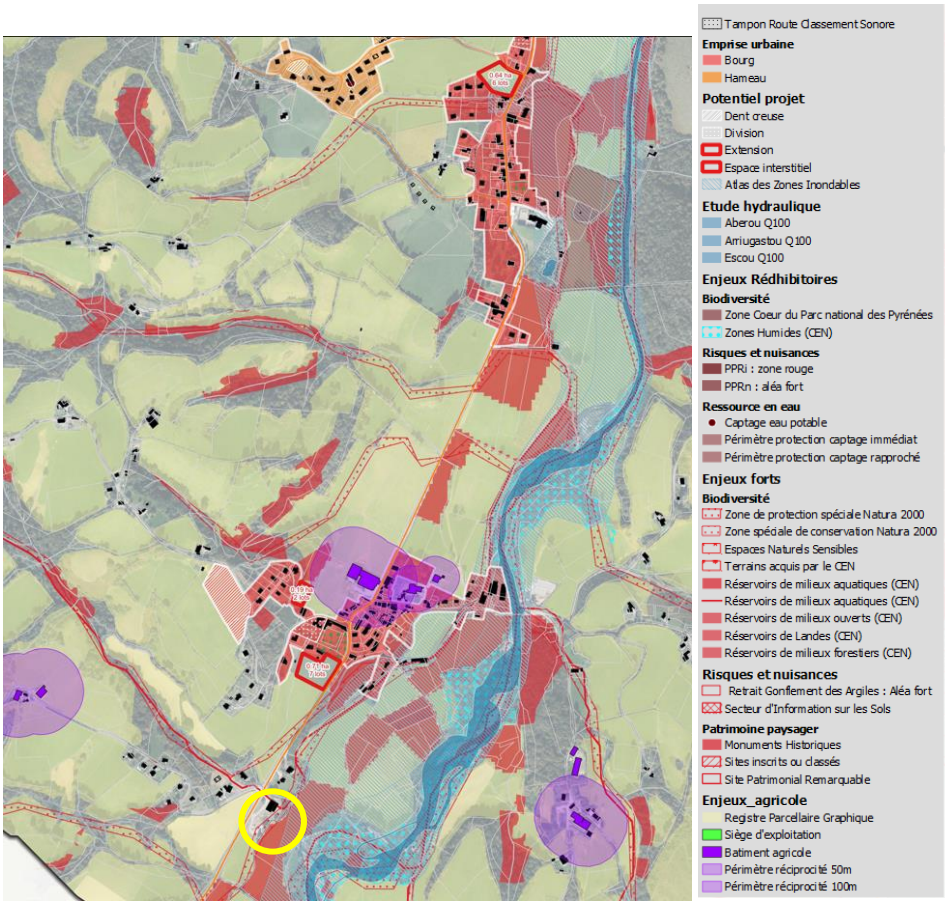


Figure 22 – Localisation du secteur via à vis des enjeux identifiés sur la commune

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

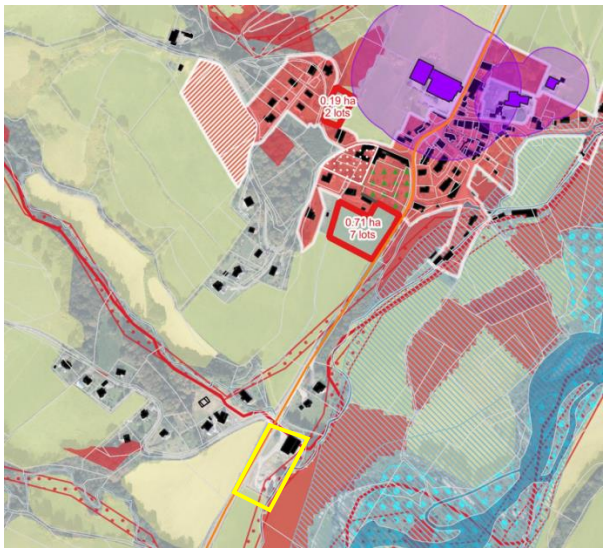
2.3. DESCRIPTION DU SECTEUR ARTISANAL/COMMERCIAL D'ANCE-FEAS

2.3.1. Localisation du projet

Le secteur correspond à une emprise de 0.71 ha sur la parcelle A903 (en partie).

Elle se situe au sud de la commune hors enveloppe urbaine du bourg de Ance.

Ce secteur est accessible depuis la départementale D 919. Cette voie et la route principale qui traverse le village. Le commerce artisanal se situe le long de cette voir de communication.



Figures 23– Localisation du secteur artisanal et commercial

2.3.2. Description du projet

Figures 24– Localisation du secteur artisanal et commercial

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

MAGASIN FERMIER DU BARETOUS
MINJADOU

Figures 25– Bâtiments et logo du commerce installé

2.3.2.1. Impacts et mesures

Afin de protéger la biodiversité et les paysages de la commune, comme du Haut-Béarn, les élus ont décidé au PADD d'orienter l'implantation des projets d'aménagement sur des sites artificialisés. En contrepartie, cette décision permet de ne pas impacter les continuités écologiques et zones présentant des richesses naturelles, paysagères, agricoles, tels que les Natura 2000, les forêts, les rivières et les zones de pâturages et respectueuses. Cette orientation d'aménagement amène également à la protection des habitats naturels sensibles, la limitation de l'artificialisation des sols et la conservation des points de vue paysagers.

Lorsque l'évitement n'est pas possible, des mesures de réduction des impacts seront appliquées, telles que des restrictions de hauteur pour les constructions et l'intégration de végétation locale. Enfin, pour les impacts inévitables, des mesures compensatoires seront mises en œuvre, incluant la reforestation, la création de corridors de faune et la restauration des habitats aquatiques. Ces actions seront inscrites dans le PLUi à travers des documents comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et les règles générales, visant à préserver l'équilibre entre développement et préservation du patrimoine naturel

Ce projet est déjà existant. Les impacts et mesures sont nulles. L'idée est de venir préserver ce commerce qui favorise le développement de l'agriculture sur le territoire et qui vient valoriser les circuits courts.

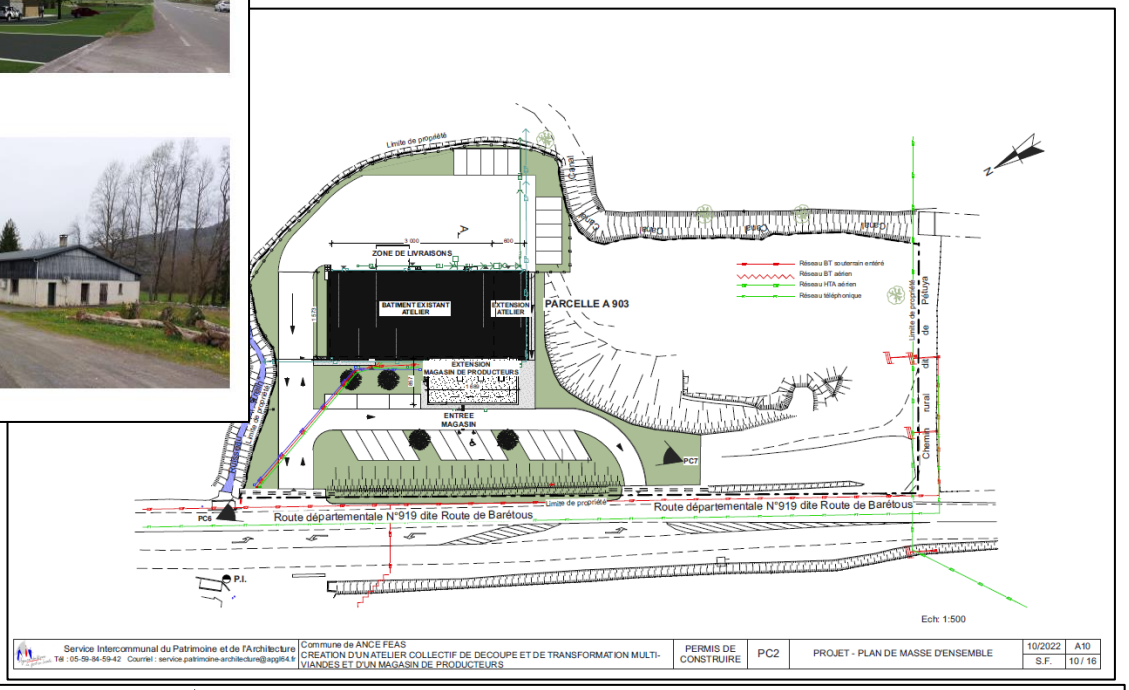
Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

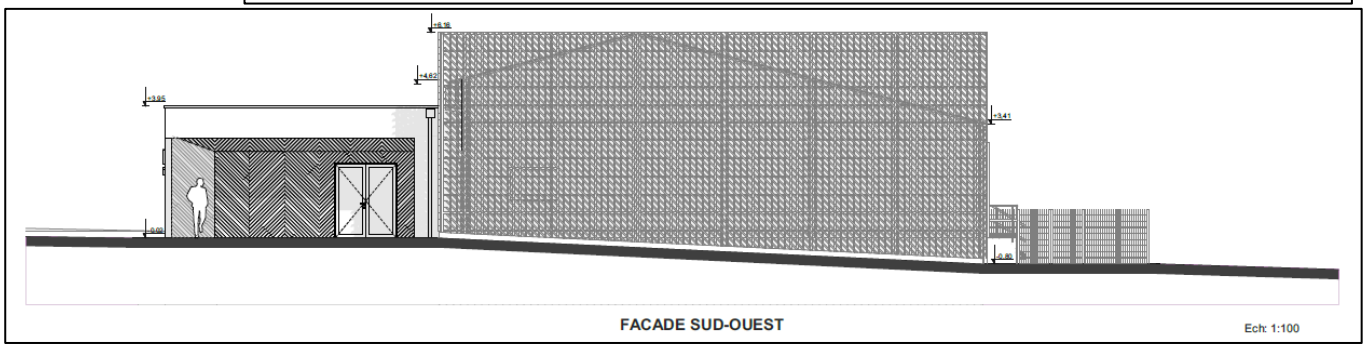
2.3.2.2. Formes urbaines

Il se situe hors enveloppe urbaine du centre-bourg de Ance et présente une topographie plane. Le bâtiment est existant, les aires de stationnement sont aménagées.

PC6- INSERTION PAYSAGERE

PC7 - ENVIRONNEMENT PROCHE





Figures 26– Projet d'extension datant de Mars 2023

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

2.3.2.3. Paysage et trame verte et bleue

Ce terrain est bordé à l'est par la Natura 2000 habitats : du gave d'Oloron et marais de Labastide-Villefranche. Ce secteur est évité avec un futur zonage adapté.

Il est concerné comme une grande partie de la commune par la ZNIEFF de type 2 : Vallée de Barétous (bassin versant du vert).

Le secteur n'impacte pas de trame verte et bleu car les principaux éléments ont été maintenu lors du premier aménagement de la zone.

2.3.2.4. Agriculture et pastoralisme

L'emprise, composée des parcelles A n°903 et 904 ne sont pas inscrites au Registre Parcellaire Graphique. En outre, ce secteur n'est pas localisé dans un secteur à enjeu agricole, pastoral ou forestier.

2.3.2.5. Risques et nuisances

Ce secteur n'est pas concerné pas des risques et nuisances.

2.3.2.6. La compatibilité d'implantation

L'implantation du bâtiment et de l'aire de stationnement ont pris place dans le paysage le long de la départementale.

L'ensemble de la parcelle est déjà artificialisé.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

2.3.2.7. La traduction réglementaire

Le futur zonage par rapport à l'existant

Figures 27– Zonage de la carte communale actuelle d'Ance-Féas et le zonage du futur PLUi

Actuellement recensé dans une zone constructible le futur zonage reprend le périmètre de l'activité existante et aura un règlement adapté aux activités isolées du territoire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il n'y a pas d'OAP sur ce secteur.

Le phasage

Il n'y a pas de phasage prévu pour ce secteur.

Principales règles du règlement écrit

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

2.3.3. Conclusion

Le secteur, de par son éloignement vis-à-vis de l'enveloppe urbaine et ce malgré des liens avec des groupes de constructions à proximité, est bien en discontinuité.

L'aménagement du secteur est déjà réalisé ; un bâtiment de 643 m² ayant fait l'objet d'un PC d'extension en mars 2023 et mise en œuvre depuis.

L'affichage dans le PLUi permet à l'activité de continuer à évoluer au sein d'une zone agricole ou naturelle, ici naturelle identifié comme secteur UX.
L'activité met en valeur l'agriculture du territoire et favoriser le circuit-court et la vente directe des produits fabriqués sur le territoire. L'implantation de cet activité le long d'un axe majeur de circulation est stratégique. Il s'agit de permettre son évolution dans le périmètre qui lui est alloué. Le projet permet de favoriser les échanges sur le territoire et de créer un lien entre l'activité agricole et commerciale.

Le projet consiste à faire évoluer l'activité déjà en place en proposant un nouveau bâtiment pour accueillir un artisan.

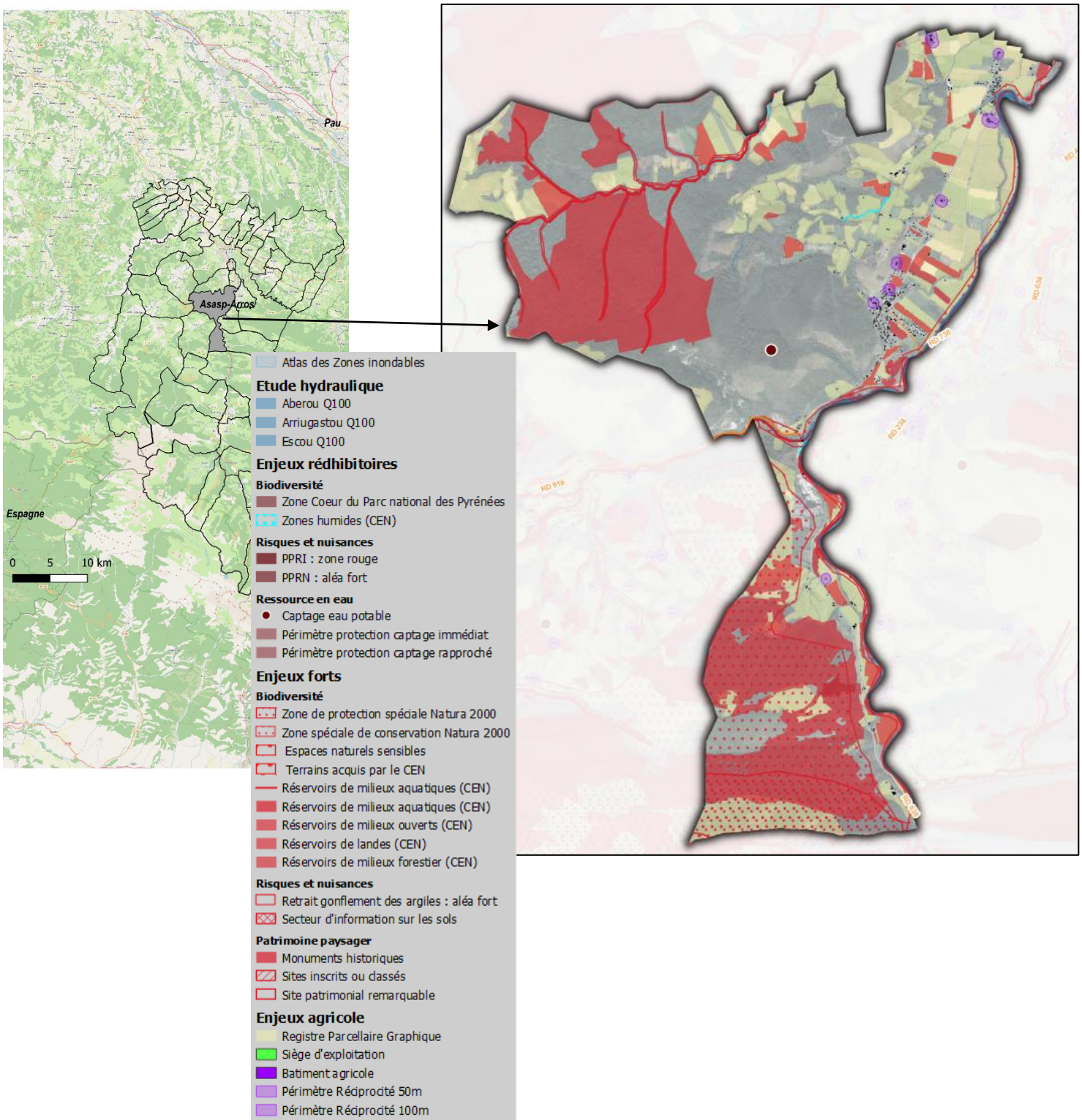
En conséquence, il convient de maintenir un secteur proche de cette activité existante permettant la construction et l'évolution de cette zone.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3. LA COMMUNE D'ASASP-ARROS (1 SECTEUR)

3.1. DESCRIPTION DE LA COMMUNE

Figures 28 et 29 - Localisation de la commune au sein du Haut Béarn et carte des enjeux (risques, environnement, patrimoine, agriculture, etc.)



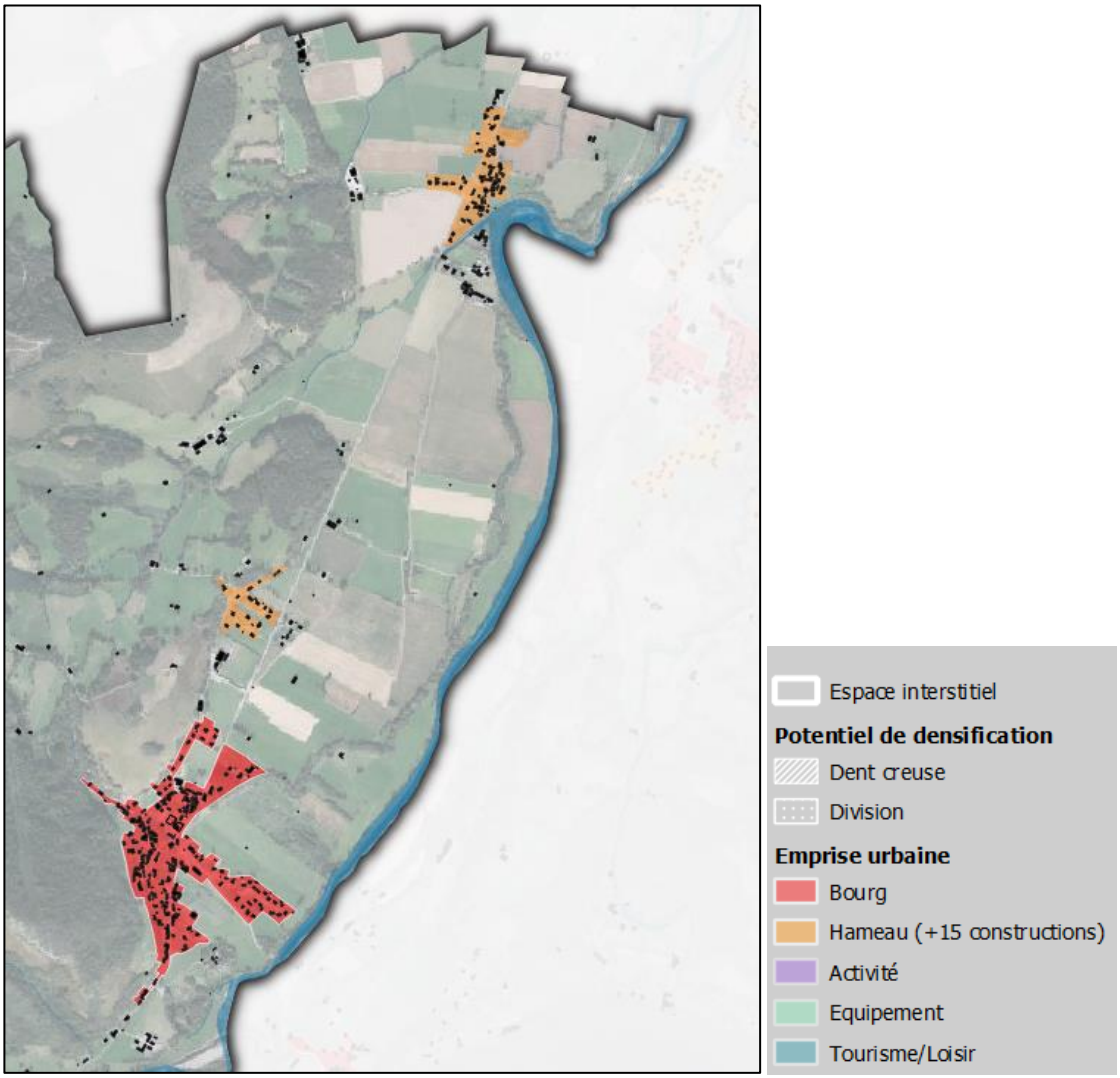
Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.1.1. Histoire et forme urbaine

La commune d'Asasp-Arros est constituée des anciens bourgs d'Asasp et d'Arros réunis en 1973. Cette particularité amène le territoire communal actuel à être à cheval sur les deux terrasses alluvionnaires successives du gave d'Aspe. En outre, Asasp-Arros est au cœur des 3 territoires du Haut-Béarn. Située dans le piémont oloronais, elle est limitrophe à l'ouest de la vallée de Barétous et au sud de la vallée d'Aspe. Le Gave d'Aspe est sa frontière Est, et son territoire ouest présente plusieurs forêts et monts variés.
La commune est caractérisée par une amplitude d'altitudes assez forte : de 243 m à 1093 m. En particulier, en son centre est présente une série pics composée des pics de Soum de Ségu (765m), de Pédeher (712m), le Bellevue (681m) et le Castest qui borde le nord du bourg d'Asasp. Mais c'est en son sud que l'altitude est la plus forte avec la crête de Souturou.

Les voies de circulation ont impacté son développement. Au 15ème siècle, c'est la construction d'un pont qui positionna la commune sur une voie secondaire du chemin de Compostelle et en fit une étape importante. Aujourd'hui traversée par la RN 134, elle est particulièrement accessible. De fait, Asasp-Arros est une commune « carrefour ». Elle présente des tissus urbains plus ou moins denses, aux constructions mitoyennes, le plus souvent alignées à la voirie et organisées en ilots plus ou moins définis autour de la RN 134 et d'espaces publics structurants. Le territoire accueille des éléments historiques et comprend 9 ZPA (Zones de Prescription Archéologique).

In fine, la commune comprend une enveloppe urbaine de bourg (Asasp) et deux hameaux (dont Arros), qui tous s'organisent autour de la RN 134.



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité

La localisation particulière de la commune l'amène à être au cœur de deux unités paysagères : au nord le piémont béarnais et au sud, dans les hautes vallées des Gaves.

La première unité paysagère « le piémont béarnais » regroupe les paysages de plaines et de petits reliefs au seuil des quatre grandes vallées pyrénéennes béarnaises : les vallées d'Aspe, du Barétous, d'Ossau et de l'Ouzom. Sur le territoire, le piémont présente une trame bocagère dense, irriguée par les gaves sortis des vallées. Ce territoire offre de larges perceptions ouvertes sur les hauts sommets des Pyrénées.

L'évolution de ce piémont est marquée par l'abandon des pratiques pastorales au profil d'une culture de plaine, et une urbanisation autour des axes routiers. Celle-ci a créé de nouveaux paysages urbains, moins en relation avec le milieu de piémont, souvent déconnectée du centre des bourgs, mais très connectée aux axes de circulation, souvent aménagés dans le même temps pour désengorger la circulation dans les centres.

Les hautes vallées des gaves se caractérisent par la présence d'une multitude de monts constituants l'avant-scène des Pyrénées. Des vallées habitées, relativement plates et cultivables, organisent le relief. Le motif de l'eau (bassins, rivières, ruisseau, sources, etc.) est très présent.

L'activité agro-pastorale s'est organisée selon un étagement marqué. Les espaces très aménagés sont près des fermes, dans les vallées ou sur les replats des versants montagneux. Les prairies cultivées occupent les bas de pente. Les landes recouvrent les pentes plus raides. Les parcours des estives de proximité s'étendent plus en altitude.

Ces paysages ont contribué à la constitution d'un imaginaire accueillant et vert, qui perdure encore dans les différentes manières de médiatiser le territoire. Toutefois, cette unité paysagère connaît des mutations, essentiellement liées à la perte de vitesse de l'activité agricole. Par voie de conséquence, ses paysages forestiers sont également en évolution, du fait de l'abandon de l'activité agro-pastorale et du réchauffement climatique.

3.1.3.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.1.3. Les risques et protections de la commune

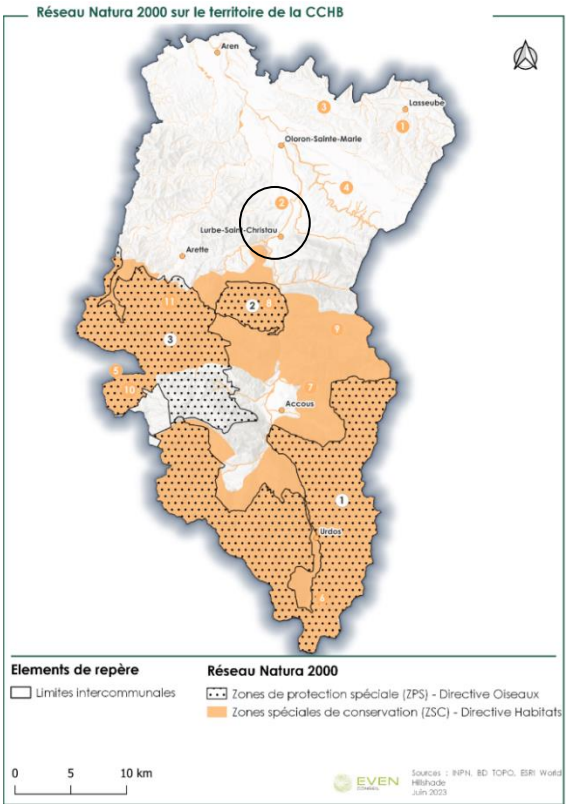
La commune, ainsi que l'ensemble du Haut-Béarn, sont concernés par plusieurs risques : inondation, feux de forêt, retrait/gonflement d'argile… En particulier, la commune pour le risque sismique est située en zone de niveau 4 : risque moyen lié au contexte montagnard, c'est le niveau le plus élevé en métropole.

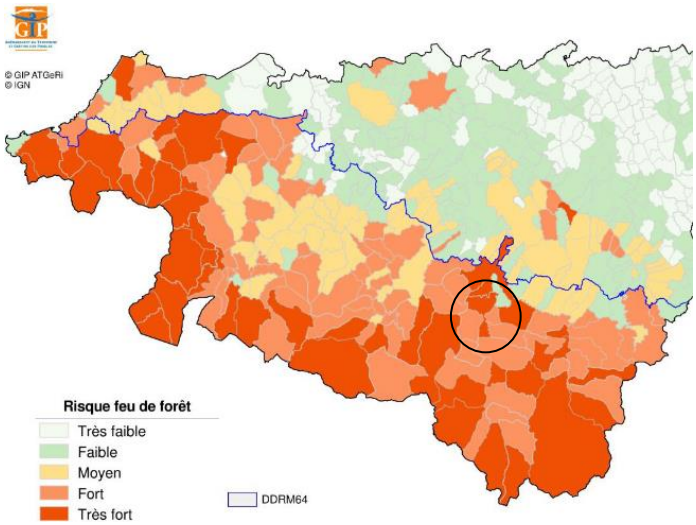
Le territoire de la commune est également situé sur 4 sites Natura 2000. La majeure partie de ces sites sont d'intérêt communautaire (SIC) et classés en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) :

- Le « Gave d'Aspe et de Lourdios »,
- Le « Gave d'Oloron et marais de Labastide Villefranche ».
- Le « Massif de l'Ayens.

Le dernier site quant à lui est classé en ZPS, Zone de protection spéciale : Le « Eth Thuron des Aureys ».

La commune également présente des landes sèches. Ces dernières en particulier, en altitude ont été considérées comme réservoir de biodiversité.





Figures 30, 31 et 32 – Le réseau Natura 2000 sur la CCHB (ci-dessus) et les risques de feu de forêt (ci-contre).

Elle dispose également d'un PPRI. Il sera analysé sur le secteur en question dans les paragraphes suivant.

De fait, les risques et enjeux agricoles, naturels, environnementaux pour chaque secteur sont déclinés dans les paragraphes suivants.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.2. BESOIN EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CHOIX DU SECTEUR

La commune d'Asasp-Arros a été définie dans l'armature du territoire, comme une commune rurale. Dans le projet de développement du PADD les communes rurales doivent pour voir maintenir leur offre d'équipement et commerciale.

Ce secteur présenté ci-dessous est préexistant au présent document d'urbanisme. Il s'agit ici de le confirmer dans sa position, son rôle économique et son développement à l'échelle de la commune.

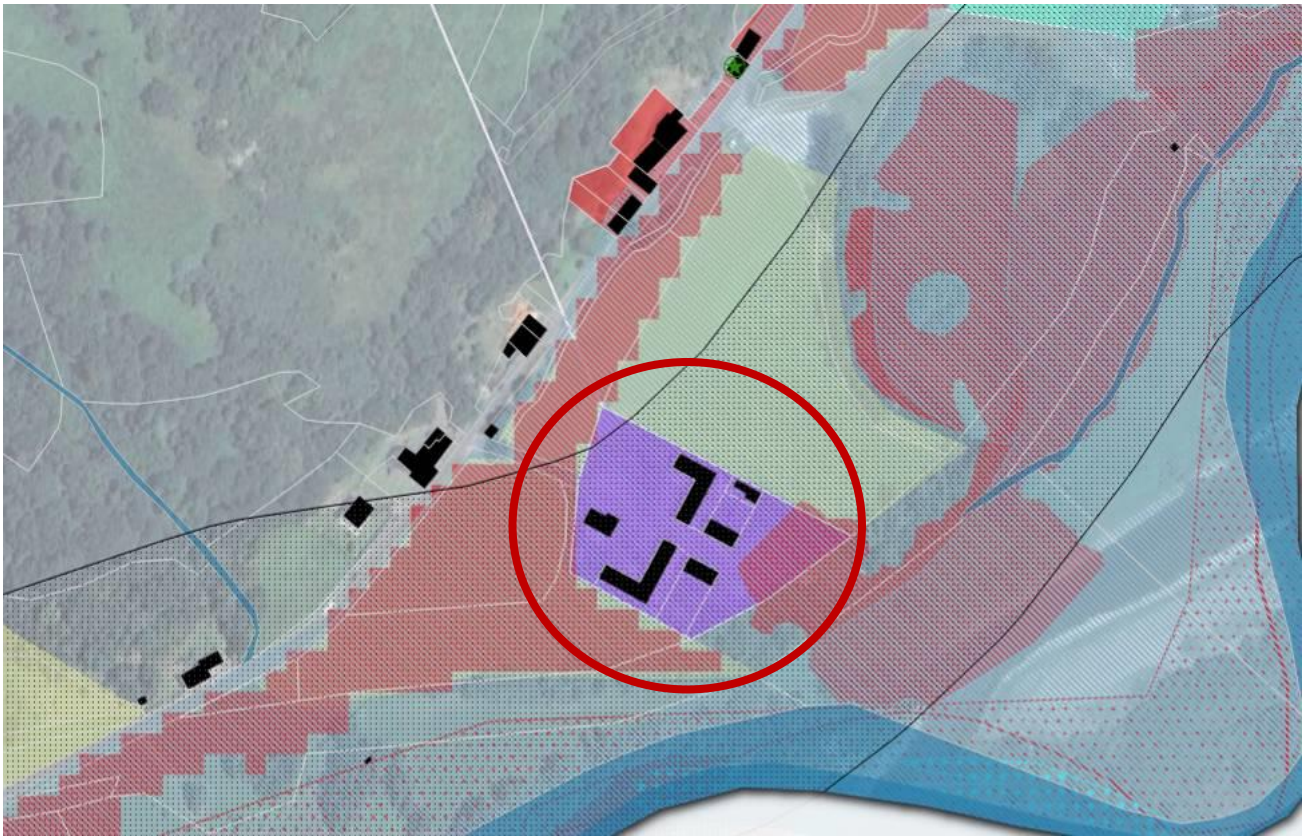
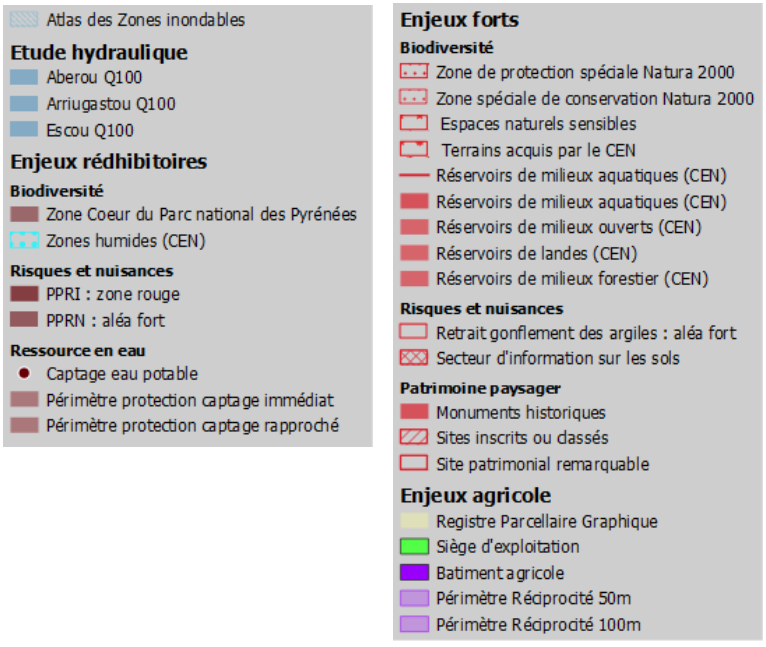


Figure 33- Localisation du secteur via à vis des enjeux identifiés sur la commune



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.3. DESCRIPTION ET LOCALISATION DE LA ZONE UY

3.3.1. Localisation du projet

Ce secteur de 13763m² s'étend sur plusieurs parcelles contiguës : ZC90, ZC91, ZC92, ZC93, ZC94 et ZC95. Le secteur comprend un voie privée accédant à la RN 134. Le site est déjà entièrement aménagé.

3.3.1.1. Vues d'ensemble

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Figures 34 et 35 -Visualisations du secteur par rapport au bourg

Figures 36 - Activités existantes

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

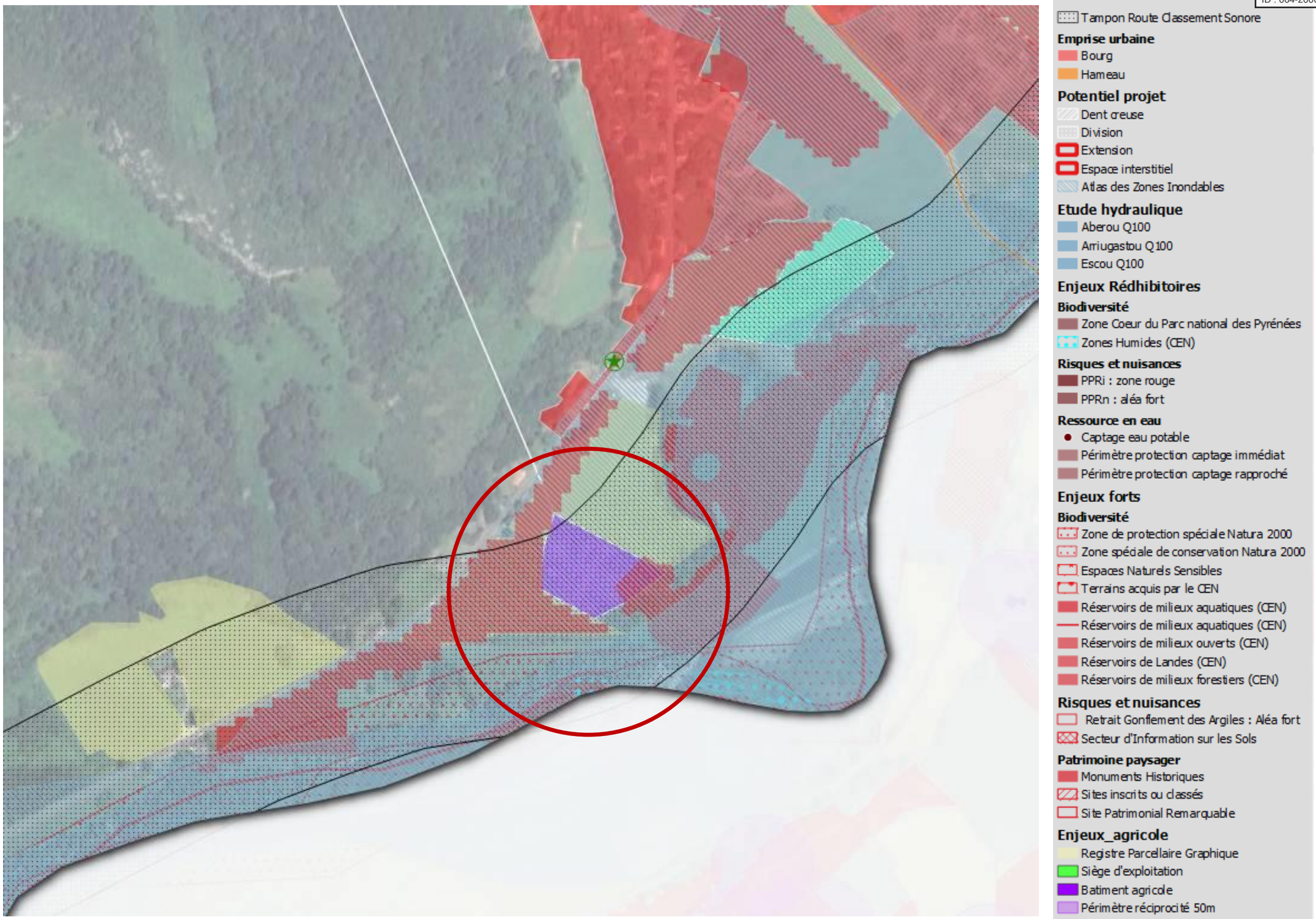
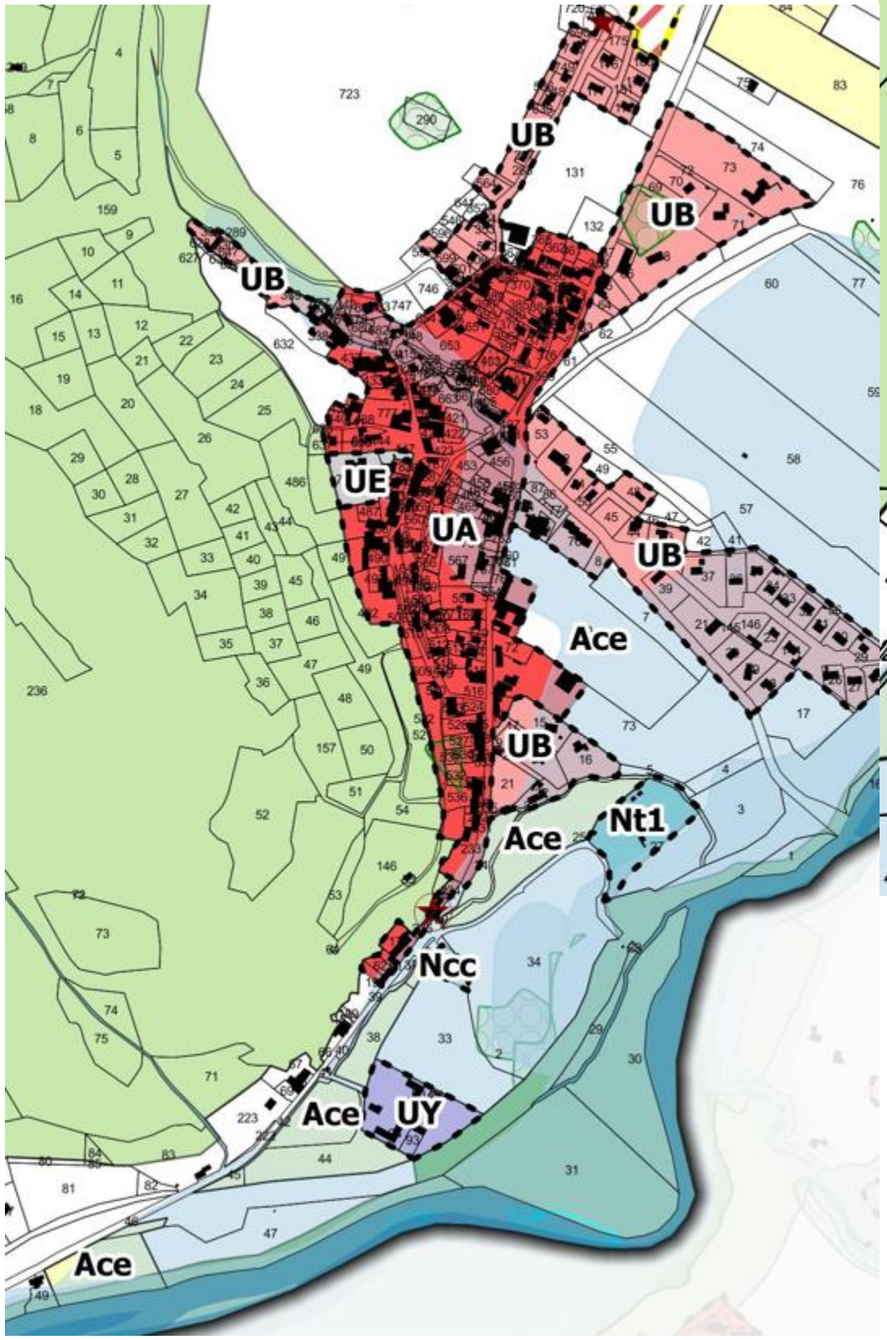
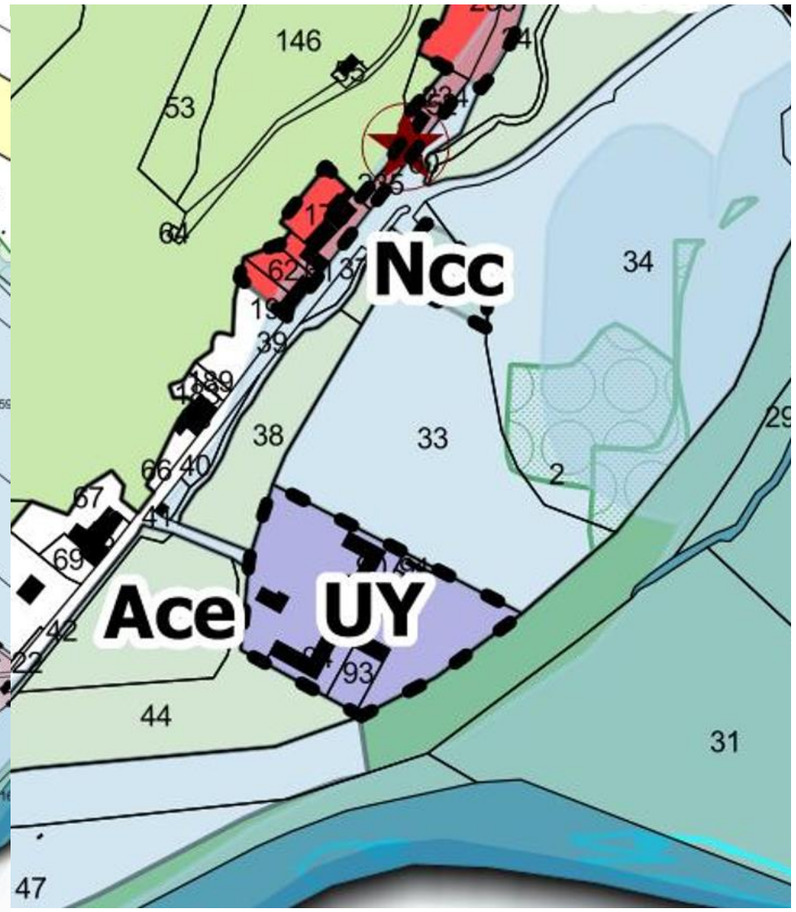


Figure 37 – Carte des enjeux du secteur (extrait)

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE





PPRN
- Zone rouge
- Zone verte
- Zone bleu
- AZi

Etude hydraulique
- Aberou Q100
- Arriugastou Q100
- Escou Q100

Zonage
- UA : Centre ancien au tissu dense
- UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens
- UC : Secteur déconnecté du bourg
- Uh : Hameau sans densification
- AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement
- AUY : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle, artisanale et commerciale
- UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Usm : Stations d'altitude
- UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
- N : Zone naturelle
- Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
- Nce : Zone naturelle de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
- Ncc : Aire de Camping-car
- Ne : Zone naturelle dédiée aux équipements
- Ng : Zone naturelle dédiée aux carrières
- Nl : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
- Nsm : Domaine skiable
- Nt1 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
- Nt2 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (gîte,...)
- A : Zone agricole
- Ace : Zone agricole de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Aeq : Zone agricole dédiée à l'activité de centre équestre
- Ap : Zone agricole de protection stricte

Prescriptions
- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
- Ensemble remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Secteur soumis à OAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Zone humide
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Mare
- Linéaire boisé à protéger au titre du L.151-23 du CU
- Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU : Muret
- Elément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 du CU

Potentiel projet habitat
- Dent creuse
- Division
- Extension
- Espace interstitiel

Potentiel projet équipement
- Potentiel projet équipement

Potentiel projet économie
- Consommation

Figure 38 – Carte du futur zone UY au sud au regard des enjeux (extrait)

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.3.1.2. Le profil topographique du terrain :

Le secteur est quasi plat, propice à un aménagement simple et économique.

3.3.2. Impacts et mesures

Afin de protéger la biodiversité et les paysages de la commune, comme du Haut-Béarn, les élus ont décidé au PADD d'orienter l'implantation des projets d'aménagement sur des sites artificialisés. En contrepartie, cette décision permet de ne pas impacter les continuités écologiques et zones présentant des richesses naturelles, paysagères, agricoles, tels que les Natura 2000, les forêts, les rivières et les zones de pâturages. Cette orientation d'aménagement amène également à la protection des habitats naturels sensibles, la limitation de l'artificialisation des sols et la conservation des points de vue paysagers.

Lorsque l'évitement n'est pas possible, des mesures de réduction des impacts seront appliquées, telles que des restrictions de hauteur pour les constructions et l'intégration de végétation locale. Enfin, pour les impacts inévitables, des mesures compensatoires seront mises en œuvre, incluant la reforestation, la création de corridors de faune et la restauration des habitats aquatiques. Ces actions seront inscrites dans le PLUi à travers des documents comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et les règles générales, visant à préserver l'équilibre entre développement et préservation du patrimoine naturel.

3.3.2.1. Formes urbaines

Le site est une zone artisanale existante intégralement artificialisée. Situé au niveau de l'entrée sud de bourg d'Asasp, il reprend l'architecture des zones artisanales avec des bâtiments de plain-pied organisés autour d'une desserte centrale qui relie la zone à la RN 134

.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.3.2.2. Paysage et trame verte et bleue

Le site, entièrement construit et artificialisé, ne présente aucun enjeu naturel. Mais il est à proximité de plusieurs réserves de biodiversité.

3.3.2.3. Agriculture et pastoralisme

Aucune parcelle composant la zone n'est inscrite au RPG.

Des bâtiments d'élevage sont présents sur la commune mais sont éloignés du secteur : il n'est pas dans leur périmètre de protection.

En outre, ce secteur n'est pas localisé dans un secteur à enjeu agricole, pastoral ou forestier.

Figure 39 - Parcelles inscrites au RPG 2022 – Extrait carte des enjeux

3.3.2.4. Risques et nuisances

Le secteur se situe à proximité d'une route de grande circulation (TMD ; catégorie 3).

Figure 40 – PPRN

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Le secteur est déjà existant il peut encore accueillir des activités. La zone est implantée est ne comporte pas de risque. Néanmoins, des prescriptions particulières sont mises en place pour prendre en compte la proximité avec une zone de risque fort du PPRI

3.3.3. Description de l'activité

Ce secteur accueille des activités économiques. La commune désire que ce site puisse se développer (extension, annexes ou nouvelles activité s'il y a lieu) en accord avec le PADD en optimisant un foncier déjà artificialisé.

3.3.3.1. La compatibilité d'implantation

Le secteur est localisé à distance du centre-bourg, évitant à ce dernier tout risque et nuisance en lien avec les activités qui s'y développent.

Il comprend plusieurs constructions existantes et est desservi par une voie de circulation majeure, la RN 134. Cette proximité de la route garantit une excellente accessibilité, réduisant les besoins en infrastructures supplémentaires.

La topographie du secteur, caractérisée par une pente quasi nulle, offre des conditions idéales pour un développement, s'il y a lieu, simple et économique.

La configuration du terrain permet d'implanter des constructions sans travaux de terrassement lourd et réduisant l'impact sur l'équilibre naturel du site.

3.3.3.2. La traduction réglementaire

Montrer le futur zonage par rapport à l'existant

L'ensemble des parcelles sont actuellement classées en Zone N. A l'avenir elles seront classées en UY, urbanisée et à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale.

Ce classement affirme la vocation du secteur dans ses activités économiques et la volonté communale de son développement, s'il y a lieu.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il n'est pas prévu d'OAP pour ce secteur.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Le phasage

Il n'y a pas de phasage prévu pour ce secteur

Principales règles du règlement écrit UY

ZONE UY

La zone UY correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités industrielles sur le secteur de Lanneretone à Ogeu-les-Bains (l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits)

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	**X**	
	Exploitation forestière		
Habitation	*Logement*		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elle soit liée et nécessaire à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées sous condition
	Hébergement	**X**	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	**X**	
	Restauration		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	**X**	
	Hôtels	**X**	
	Autres hébergements touristiques	**X**	
	Cinéma	**X**	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	**X**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	
	Salle d'art et de spectacle	**X**	

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

	Équipements sportifs	***X***	
	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	***X***	

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe.

En l'absence règlement de PPRi, dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables ou par une étude hydraulique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont règlementé dans les dispositions générales. Il s'agit de se référer au paragraphe édicté plus haut.

ARTICLE UY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

4.2 CLOTURES

Les clôtures ne devront pas excéder 2m, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

Toutefois :

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

4.3 OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçus de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.3.4. Conclusion

Le secteur, de par son éloignement vis-à-vis de l'enveloppe urbaine et ce malgré des liens avec des groupes de constructions à proximité, est bien en discontinuité.

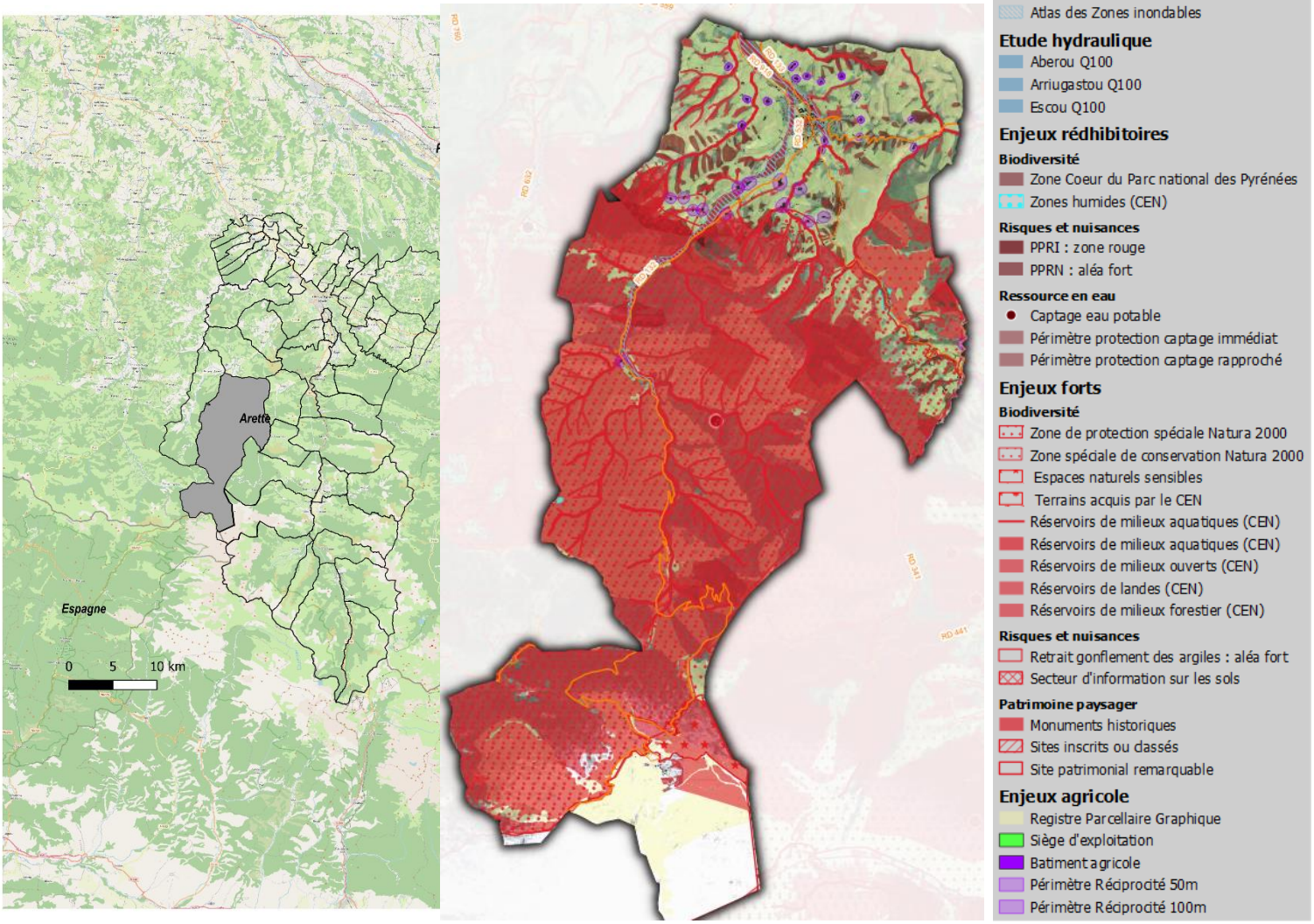
Néanmoins, son aménagement se justifie par :

- La possibilité pour la commune d'Asasp-Arros et plus largement pour le bassin du Val d'Aspe de préserver des activités économiques existantes, les renforcer voire en accueillir de nouvelles - dans la limite du périmètre du secteur ;
- Une position idéale au regard des zones habitées, suffisamment éloignées pour limiter les risques et nuisances potentiels mais aussi à proximité du bourg pour limiter les déplacements ;
- Un secteur déjà artificialisé et accueillant déjà des bâtiments. Les futures constructions devront s'inscrire dans cet environnement pour ne pas dénoté avec le paysage existant via des règles d'implantation pour garantir l'intégration paysagère des hypothétiques futures constructions et l'amélioration des existantes.
- Sa desserte par des réseaux existants et notamment la RN 134, véritable atout pour l'attractivité du site ;
- La topographie plate offrant des conditions idéales pour un développement simple et économique. La configuration du terrain permet d'implanter des constructions sans travaux de terrassement lourd et réduisant l'impact sur l'équilibre naturel du site ;
- Des enjeux agricoles et naturels absents sur le secteur. La présence d'enjeux fort à proximité sera pris en compte dans les prescriptions règlementaires. Ces mesures impacteront notamment l'établissement de sa clôture et de son assainissement ;
- L'absence de risque. La proximité d'une zone rouge au PPRI est identifiée et sera prise en compte à travers la prise en compte des servitudes et une règlementation adaptée notamment pour l'implantation et la nature des constructions.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4. LA COMMUNE D'ARETTE (1 SECTEUR)

Figures 41 et 42 - Localisation de la commune au sein du Haut Béarn et carte des enjeux (risques, environnement, patrimoine, agriculture, etc.)



4.1. DESCRIPTION DE LA COMMUNE

4.1.1. Histoire et forme urbaine

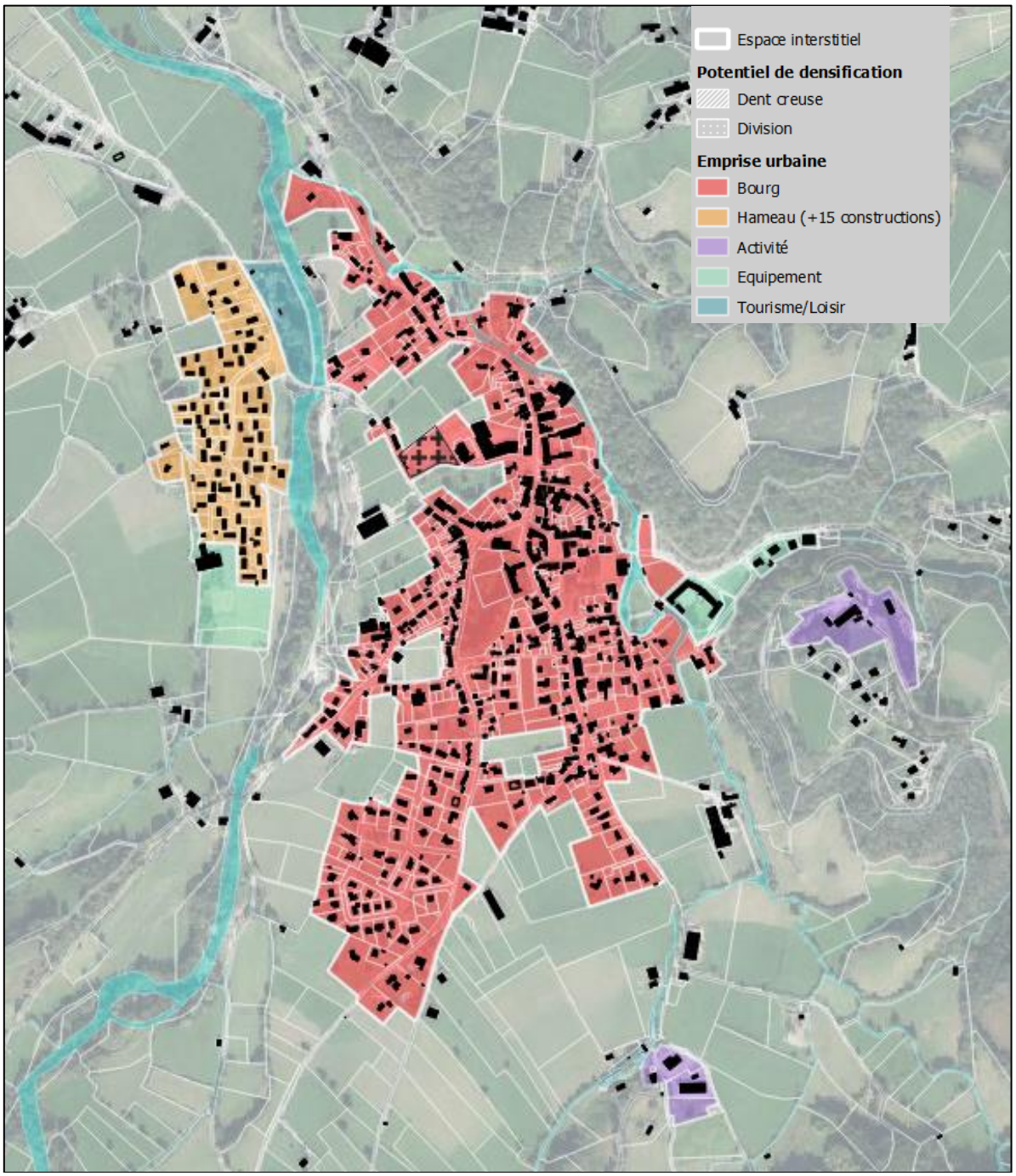
Frontalière de l'Espagne, Arette fait partie de la vallée de Barétous dont elle est à la fois la commune la plus peuplée mais aussi la plus doté en équipements et commerces.

Commune de montagne, Arette présente une altitude qui va de 292m à 2 315m. En particulier, à son extrême sud est localisé le massif de la Pierre St-Martin (jusqu'à 2153 m) qui accueille la station de haute altitude. La commune est ainsi à cheval sur deux unités paysagères : les « Mille collines et sommets pastoraux » et le « Pays des neiges ». Son territoire est marqué par cette double appartenance et présente des activités économiques autant agricoles que touristiques.

La commune peut être catégorisée dans les villages carrefours. C'est-à-dire qu'il présente des tissus urbains plus ou moins denses, aux constructions mitoyennes, le plus souvent alignées à la voirie et organisées en ilots plus ou moins

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

définis. Le bourg s'est constitué le long d'axes de circulation, ici les RD918 et 133 et autour d'espaces publics structurants. Malgré l'effondrement de quasi 80% de la commune par le tremblement de terre de 1967, elle abrite encore de nombreux bâtiments patrimoniaux dont certains avec des périmètres de protection des monuments historiques.
La commune comprend une enveloppe urbaine de bourg et un hameau.



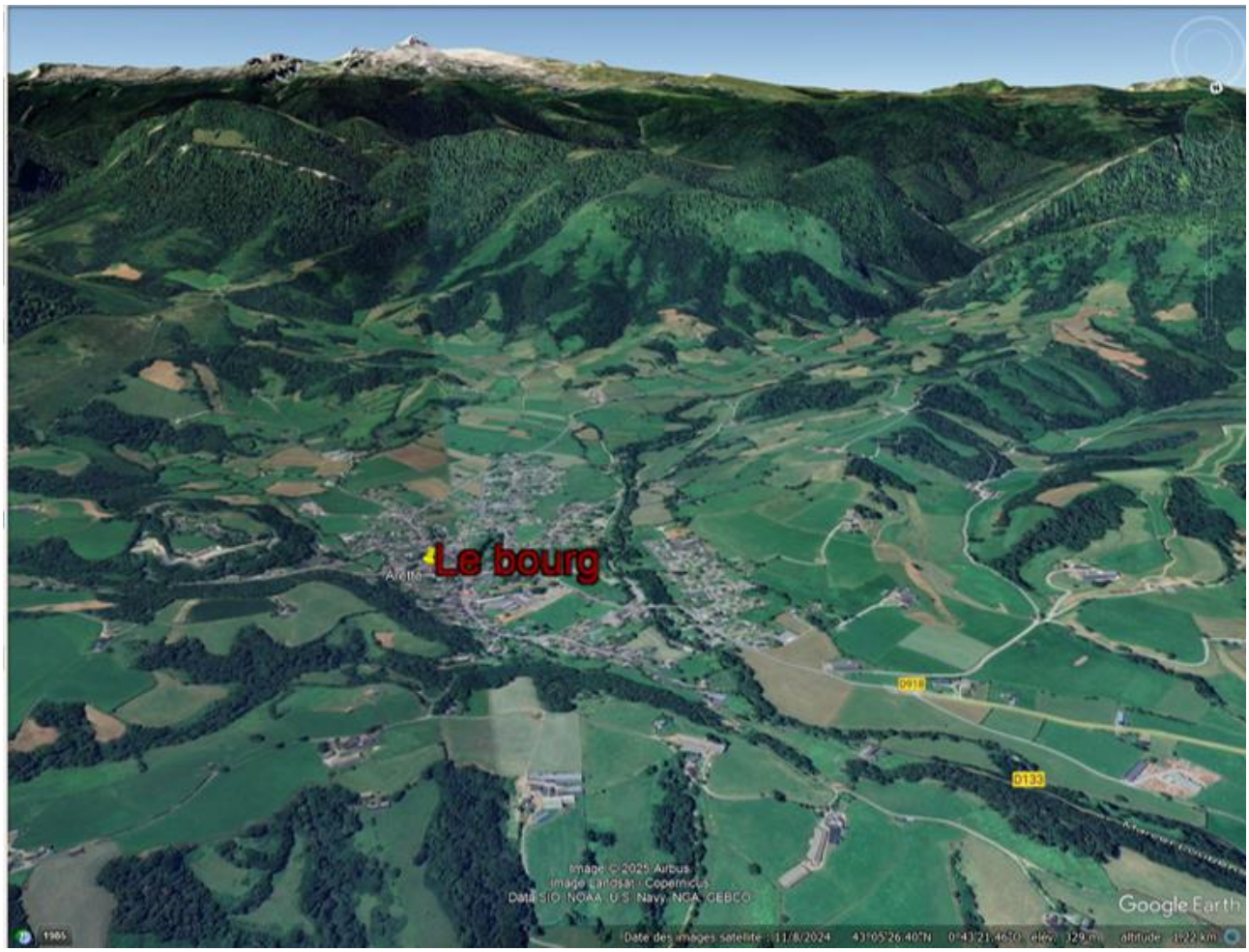
Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité

La Vallée de Barétous se caractérise par des « Paysages de petits sommets, landes à fougères et vallées fertiles » (ou mille collines et sommets pastoraux). Elle se situe à l'extrémité Est de l'unité paysagère qui s'étend depuis le village de Biriatou au Pays basque jusqu'à Arette. De sorte qu'elle est plus ouverte que la vallée d'Aspe et est ponctuée de monts, accessibles et dégagés. Ici, l'agropastoralisme est dominant. Les limites avec les paysages voisins de la vallée d'Aspe génèrent des espaces de transitions plus ou moins importants.
A 1500 m d'altitude, les stations de ski (Pierre Saint-Martin et d'Isarbe) ont été construites, dans l'unité paysagère « Pays des neiges ». A cette altitude l'habitat et les constructions humaines sont rares dans ces espaces, et se limitent à des cabanes d'estives ou des refuges d'altitude.

La forte naturalité de l'unité paysagère est marquée par la richesse de la faune et par la présence animale aux différents étages de végétation, depuis l'espace des bouleaux et des sorbiers jusqu'à l'étage nival. C'est aussi l'un des rares espaces ou la voûte étoilée est dénuée de pollution lumineuse.

La présence des stations de ski amène sur cette unité paysagères les remontées mécaniques. Ces installations occupent parfois des pentes jusqu'à 2 000 mètres, créant un paysage technique ponctuel qui côtoie celui des canalisations d'amenée d'eau et des barrages pour l'hydroélectricité. Mais pour l'essentiel, ce sont des paysages d'estives, de roches et de sommets.
La question majeure à cette altitude est l'eau. La baisse de cette ressource pose la question du devenir de l'activité agro-pastorale, mais également de l'activité touristique.



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4.1.3. Les risques et protections de la commune

La commune, ainsi que l'ensemble du Haut-Béarn, sont concernés par plusieurs risques : inondation, feux de forêt, retrait/gonflement d'argile… En particulier, la commune pour le risque sismique est située en zone de niveau 4 : risque moyen lié au contexte montagnard, c'est le niveau le plus élevé en métropole.

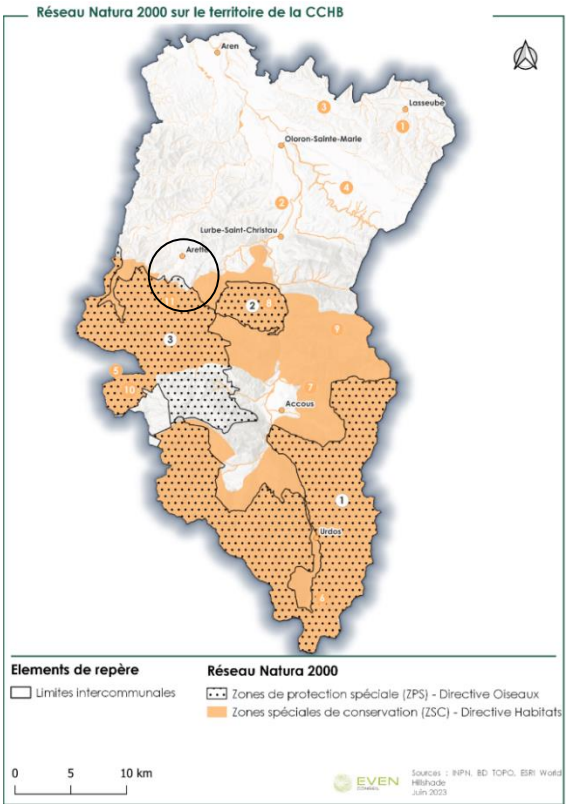
Le territoire de la commune présente 9 sites Natura 2000.
Les sites suivants sont d'intérêt communautaire (SIC) et classés en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) :

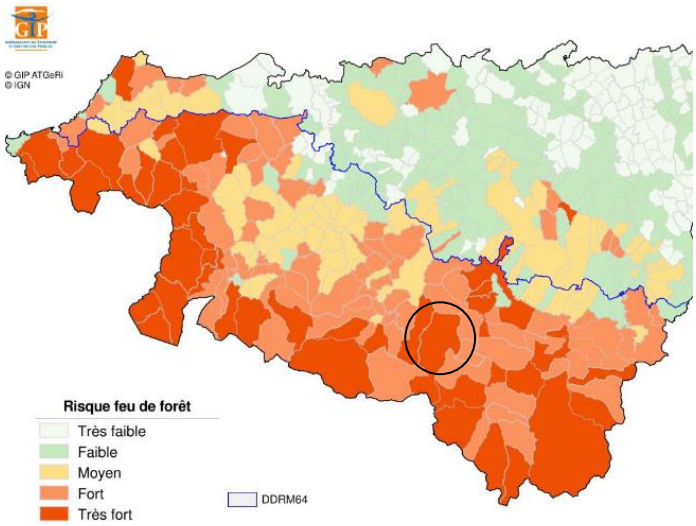
- Le « Gave d'Aspe et de Lourdios »,
- Le « Gave d'Oloron et marais de Labastide Villefranche ». C'est un site d'intérêt communautaire,
- Le « Saison (cours d'eau) »,
- Le « Massif de l'Anie et d'Espelunguere »,
- Le « Montagnes de la Haute Soule »,
- « Montagnes du Barétous ».

Les sites suivants sont quant à eux classés en ZPS, Zone de protection spéciale :

- Le « Hautes Vallées d'Aspe et d'Ossau »,
- Le « Eth Thuron des Aureys »,
- Le « Haute Soule : Massif de la Pierre-Saint-Martin ».

La commune également présente des espaces naturels sensibles (ENS ; pinerais à crochet du Bracae) et des landes sèches. Ces dernières en particulier, en altitude ont été considérées comme réservoir de biodiversité.





Figures 43 et 44 – Le réseau Natura 2000 sur la CCHB (ci-dessus) et les risques de feu de forêt (ci-contre).

Pour finir, la commune est également sujette au feu de forêt (risque fort) et d'avalanche.

Elle dispose également d'un PPRN. Il sera analysé sur le secteur en question dans les paragraphes suivant.

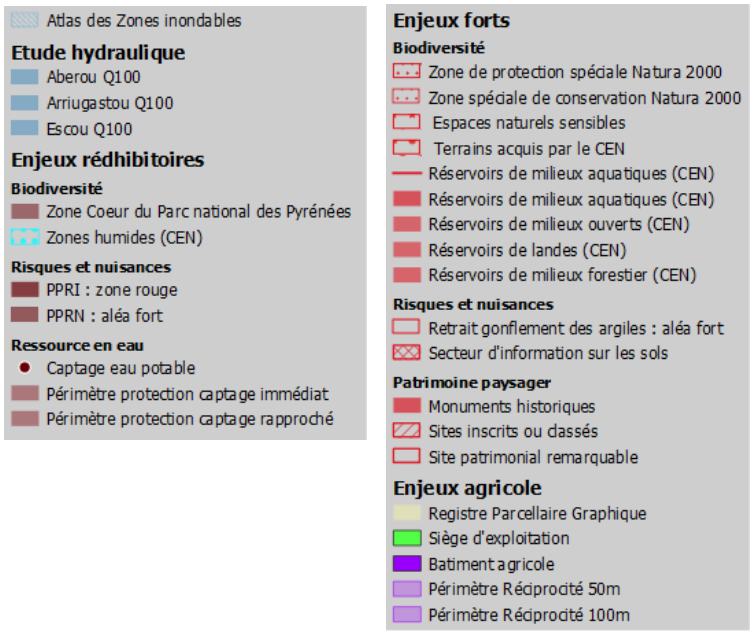
De fait, les risques et enjeux agricoles, naturels, environnementaux pour chaque secteur sont déclinés dans les paragraphes suivants.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4.2. BESOIN EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CHOIX DU SECTEUR

La commune d'Arette est identifiée comme pôle d'équilibre dans l'armature territoriale de la CCHB.
Ce secteur, faisant partie intégrante d'une ZAE intercommunale déjà existante, il répond à l'objectif de diversification et de renforcement des activités économiques dans ces mêmes polarités (PADD).

Figure 45 - Localisation du secteur à vocation économique vis à vis des enjeux identifiés sur la commune



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4.3. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE D'ARRETTE

4.3.1. Localisation du projet

Le secteur, de 0.25 ha, se situe au sud du bourg sur la parcelle B720 dans le périmètre d'une ZAE intercommunale existante et en dehors de son enveloppe urbaine définie selon la méthodologie présentée au paragraphe A .

4.3.1.1. Vues d'ensemble

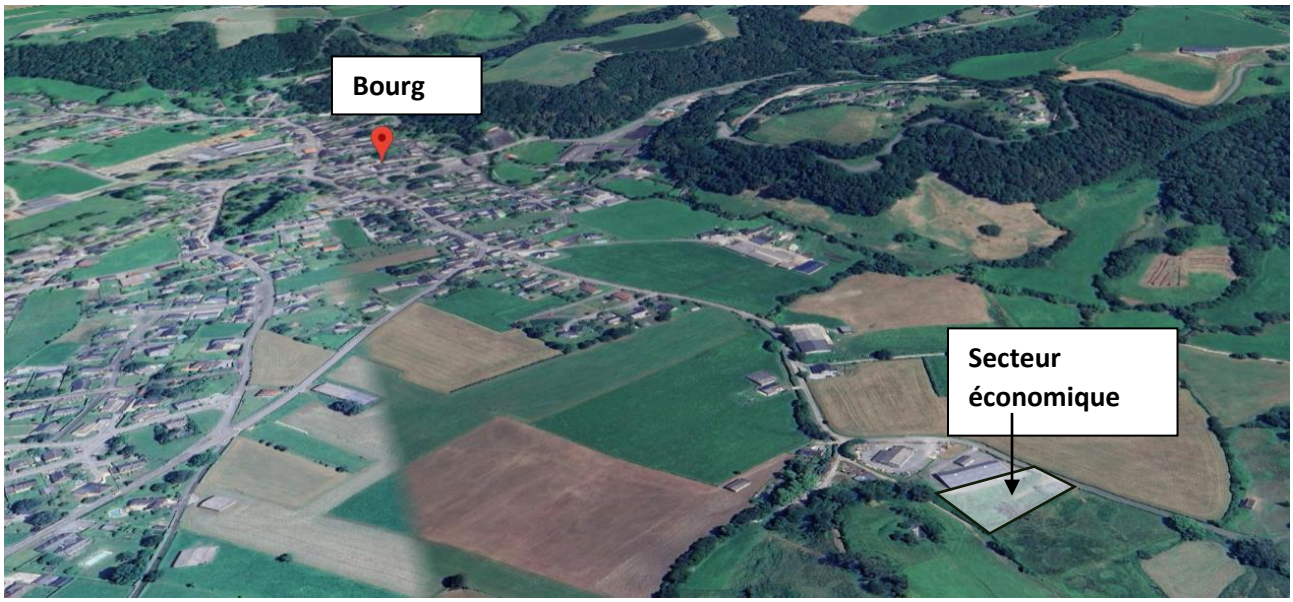


Figure 46 - Localisation du secteur en extension à vocation économique vis à vis du bourg

Figure 47 - Localisation du secteur dans la zone d'activité

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

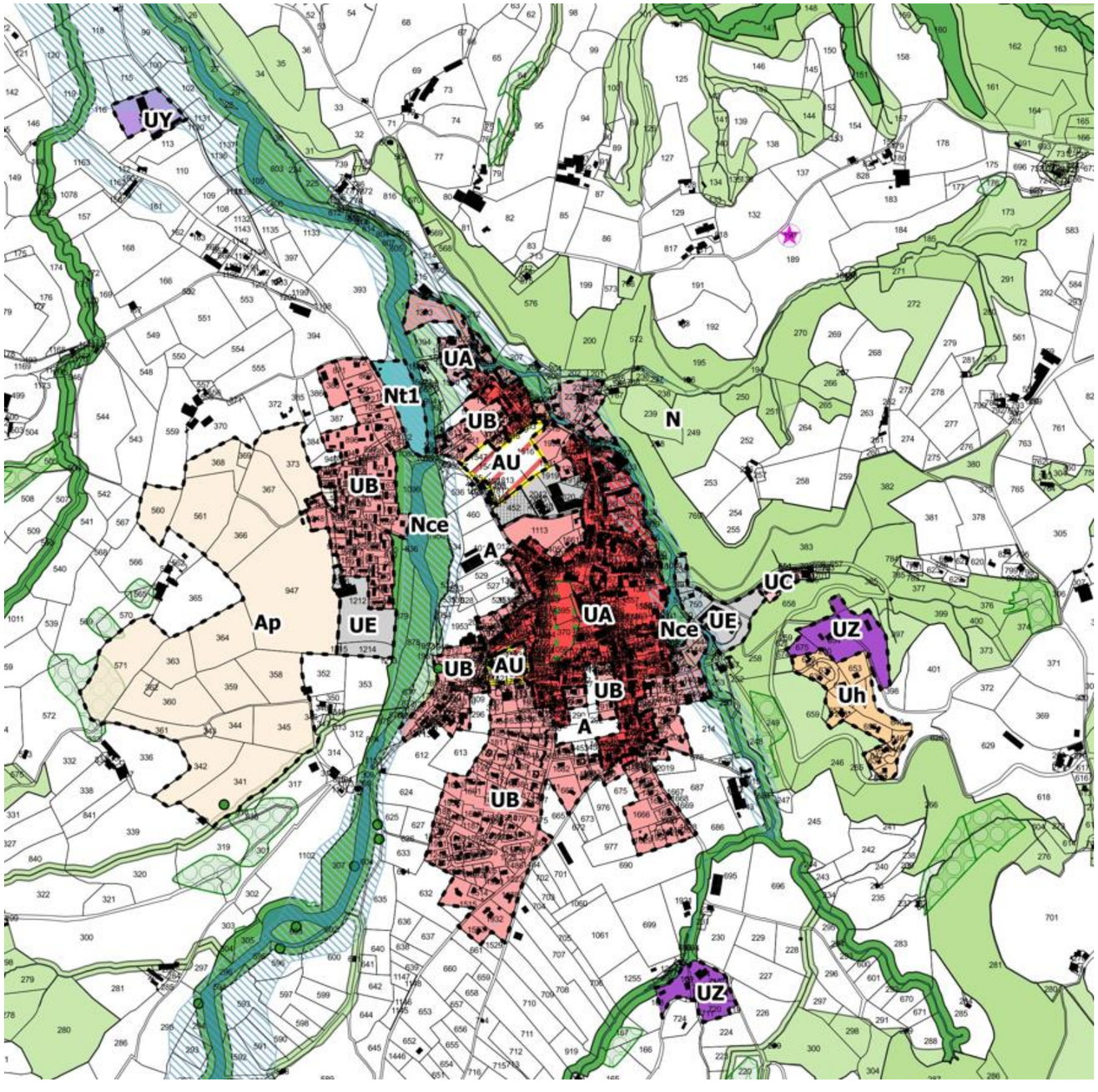


Figure 48 – Carte de futur zonage

PPRN
- Zone rouge
- Zone verte
- Zone bleu
- AZi

Etude hydraulique
- Aberou Q100
- Arriugastou Q100
- Escou Q100

Zonage
- UA : Centre ancien au tissu dense
- UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens
- UC : Secteur déconnecté du bourg
- Uh : Hameau sans densification
- AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement
- AUY : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle, artisanale et commerciale
- UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Usm : Stations d'altitude
- UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
- N : Zone naturelle
- Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
- Nce : Zone naturelle de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
- Ncc : Aire de Camping-car
- Ne : Zone naturelle dédiée aux équipements
- Ng : Zone naturelle dédiée aux carrières
- Nl : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
- Nsm : Domaine skiable
- Nt1 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
- Nt2 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (gîte,...)
- A : Zone agricole
- Ace : Zone agricole de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Aeq : Zone agricole dédiée à l'activité de centre équestre
- Ap : Zone agricole de protection stricte

Prescriptions
- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
- Ensemble remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Secteur soumis à OAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Zone humide
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Mare
- Linéaire boisé à protéger au titre du L.151-23 du CU
- Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU : Muret
- Elément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 du CU

Potentiel projet habitat
- Dent creuse
- Division
- Extension
- Espace interstitiel

Potentiel projet équipement
- Potentiel projet équipement

Potentiel projet économie
- Consommation

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4.3.1.2. Profil topographique du terrain

Le terrain est plat favorable à un aménagement simple et peu couteux.

Figure 49 – Vue sur le site depuis la route D341

4.3.2. Impacts et mesures

Afin de protéger la biodiversité et les paysages de la commune, comme du Haut-Béarn, les élus ont décidé au PADD d'orienter l'implantation des projets d'aménagement sur des sites artificialisés. En contrepartie, cette décision permet de ne pas impacter les continuités écologiques et zones présentant des richesses naturelles, paysagères, agricoles, tels que les Natura 2000, les forêts, les rivières et les zones de pâturages et respectueuses. Cette orientation d'aménagement amène également à la protection des habitats naturels sensibles, la limitation de l'artificialisation des sols et la conservation des points de vue paysagers.

Lorsque l'évitement n'est pas possible, des mesures de réduction des impacts seront appliquées, telles que des restrictions de hauteur pour les constructions et l'intégration de végétation locale. Enfin, pour les impacts inévitables, des mesures compensatoires seront mises en œuvre, incluant la reforestation, la création de corridors de faune et la restauration des habitats aquatiques. Ces actions seront inscrites dans le PLUi à travers des documents comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et les règles générales, visant à préserver l'équilibre entre développement et préservation du patrimoine naturel.

Le site est déjà aménagé et ne viendra donc pas impacter les zones alentours.

4.3.2.1. Formes urbaines

Ce site est en dehors de l'enveloppe urbaine mais dans une ZAE intercommunale existante et identifié dans le PLU actuel. Il s'intègre donc dans un groupe de constructions déjà existant qui reprend l'architecture des zones artisanales rurales..

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

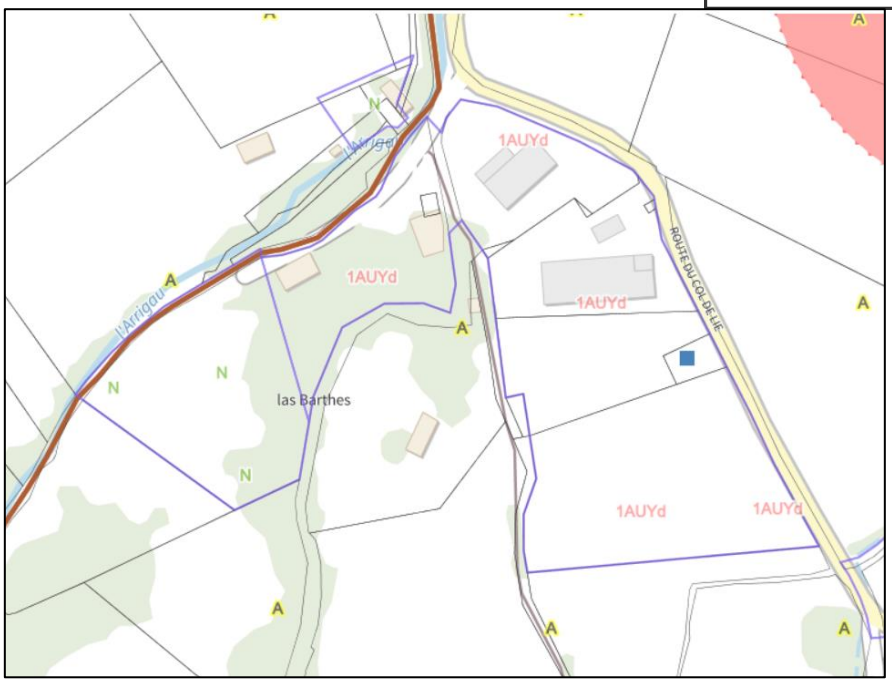


Figure 50 – Zonage du PLU actuel sur Arrette –La scierie en UYd

Le périmètre du nouveau zonage a été réajusté en fonction de l'utilisation du site actuel.

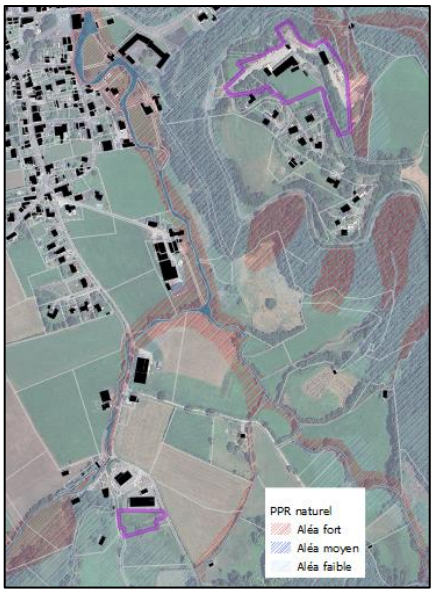
4.3.2.2. Paysage et trame verte et bleue

Le secteur en extension au sud n'est pas dans la trame verte ou bleue à l'échelle du territoire. Le secteur est accolé au bâtiment existant. Aujourd'hui il est utilisé comme aire de dépôt.

La possibilité de son aménagement ne vient donc pas entraver la fonctionnalité écologique de son environnement.

4.3.2.3. Agriculture et pastoralisme

La parcelle B 720 n'est pas inscrite au Registre Parcellaire Graphique. De la même manière, il ne présente aucun enjeu agricole particulier étant intégré depuis quelques années dans une zone d'activités économiques et donc inexploité.



4.3.2.4. Risques et nuisances

Les secteur n'est pas concerné par un risque en particulier.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4.3.3. Description du projet

Le secteur a vocation à accueillir une activité économique artisanale à l'image des activités présentes sur la ZAE.

4.3.3.1. La compatibilité d'implantation

Le secteur est situé dans une zone d'activité économique intercommunale et à ce titre desservi et aménagé pour accueillir des activités économiques. Cette localisation encore permet d'installer cet établissement à distance du centre-bourg, évitant à ce dernier tout risque et nuisance.

Les propositions d'implantations

La topographie du site, caractérisée par une pente faible à l'est du secteur, offre des conditions très favorables pour un aménagement simple et économique.

La configuration du terrain permet d'implanter des constructions sans travaux de terrassement lourds et réduisant l'impact sur l'équilibre naturel du site.

La proximité de la route D341 garantit une excellente accessibilité, réduisant les besoins en infrastructures supplémentaires.

Dans la continuité du bâti déjà existant sur la parcelle voisine la nouvelle construction pourra s'implanter de la même manière sans venir impacter le paysage environnant.

4.3.3.2. La traduction réglementaire

Le futur zonage par rapport à l'existant

Actuellement le secteur est classé en zone 1AUYd, Zone à urbaniser destinée aux activités et faisant appel à de l'assainissement individuel. Dans le prochain document d'urbanisme, ce secteur sera classé en zone UY, Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il n'y a pas d'OAP prévue pour ce secteur

Le phasage

Il n'y a pas de phasage prévu pour ce secteur

Principales règles du règlement écrit

ZONE UY

La zone UY correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités industrielles sur le secteur de Lanneretone à Ogeu-les-Bains (l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits)

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière		
Habitation	*Logement*		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elle soit liée et nécessaire à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées sous condition
	Hébergement	***X***	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	***X***	
	Restauration		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	***X***	
	Hôtels	***X***	
	Autres hébergements touristiques	***X***	
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	***X***	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	***X***	
	Salle d'art et de spectacle	***X***	
	Équipements sportifs	***X***	
	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	***X***	

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

En l'absence règlement de PPRi, dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables ou par une étude hydraulique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont règlementé dans les dispositions générales. Il s'agit de se référer au paragraphe édicté plus haut.

ARTICLE UY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

- FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

- COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

4.2 CLOTURES

Les clôtures ne devront pas excéder 2m, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

Toutefois :

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

4.3 OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçus de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

- OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

- AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

- AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ZONE UZ

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elle soit liée et nécessaire à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées sous condition
	Hébergement	***X***	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		Seuls sont autorisés les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m² et les activités artisanales d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

	Restauration		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtels	**X**	
	Autres hébergements touristiques	**X**	
	Cinéma	**X**	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	
	Salle d'art et de spectacle	**X**	
	Équipements sportifs	**X**	
	Lieux de culte	**X**	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

- FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

- COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

4.2 CLOTURES

Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.
Les clôtures implantées en limite de zones A et N dont la hauteur ne devra pas excéder 2m, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).
Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

Toutefois

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifié.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales, avec ou sans soubassement,

4.3 OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçus de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

- OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

- AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

- AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

4.3.4. Conclusion

Le secteur, de par son éloignement vis-à-vis de l'enveloppe urbaine et ce malgré des liens avec des groupes de constructions à proximité, est bien en discontinuité.

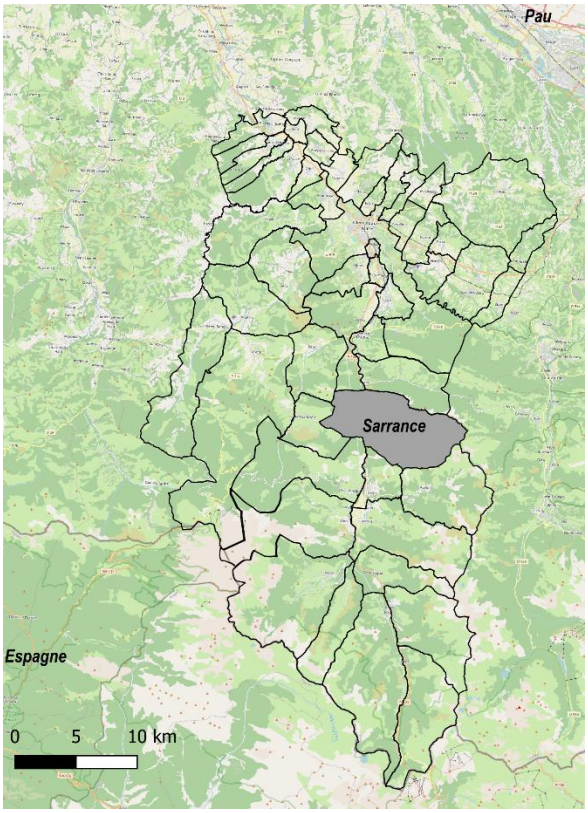
Néanmoins, son aménagement se justifie par :

- Ce secteur a été considéré comme relevant d'un intérêt communautaire, de par sa fonction économique au sein d'une polarité d'équilibre à renforcer et diversifier, et a été inséré à l'enveloppe prévue à cet effet. De fait, il participe à la réalisation d'une partie des objectifs de la CCHB en matière de développement économique ;
- Une position idéale au regard des zones habitées, suffisamment éloignées pour limiter les risques et nuisances potentiels mais à proximité pour limiter les mobilités ;
- L'équipement et la desserte existante de la zone
- La topographie plate offrant des conditions idéales pour un développement simple et économique. La configuration du terrain permet d'implanter des constructions sans travaux de terrassement lourd et réduisant l'impact sur l'équilibre naturel du site ;
- Des enjeux agricoles et naturels absents sur le secteur.
- L'absence de risque.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5. LA COMMUNE DE SARRANCE (2 SECTEURS)

5.1. DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Atlas des Zones inondables

Etude hydraulique
- Aberou Q100
- Arriugastou Q100
- Escou Q100

Enjeux rédhibitoires

Biodiversité
- Zone Coeur du Parc national des Pyrénées
- Zones humides (CEN)

Risques et nuisances
- PPRI : zone rouge
- PPRN : aléa fort

Ressource en eau
- Captage eau potable
- Périmètre protection captage immédiat
- Périmètre protection captage rapproché

Enjeux forts

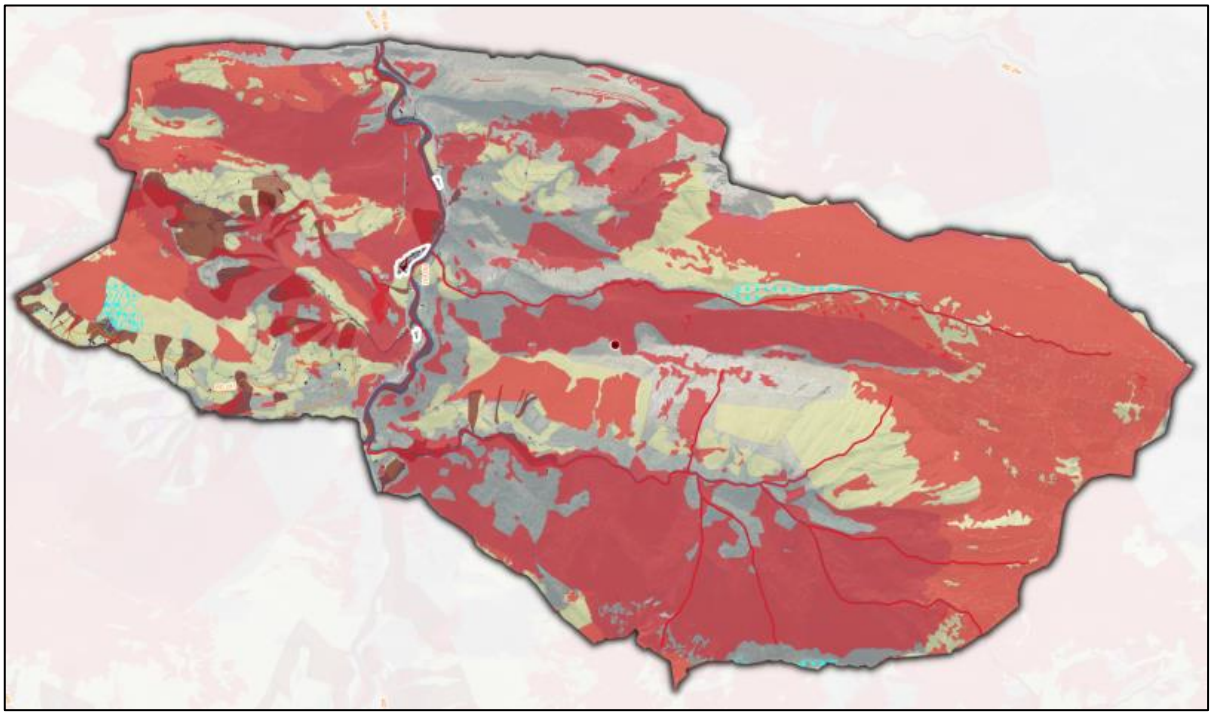
Biodiversité
- Zone de protection spéciale Natura 2000
- Zone spéciale de conservation Natura 2000
- Espaces naturels sensibles
- Terrains acquis par le CEN
- Réservoirs de milieux aquatiques (CEN)
- Réservoirs de milieux aquatiques (CEN)
- Réservoirs de milieux ouverts (CEN)
- Réservoirs de landes (CEN)
- Réservoirs de milieux forestier (CEN)

Risques et nuisances
- Retrait gonflement des argiles : aléa fort
- Secteur d'information sur les sols

Patrimoine paysager
- Monuments historiques
- Sites inscrits ou classés
- Site patrimonial remarquable

Enjeux agricole
- Registre Parcellaire Graphique
- Siège d'exploitation
- Batiment agricole
- Périmètre Réciprocité 50m
- Périmètre Réciprocité 100m

Figures 51 et 52 - Localisation de la commune au sein du Haut Béarn et carte des enjeux (risques, environnement, patrimoine, agriculture, etc.)



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.1.1. Histoire et forme urbaine

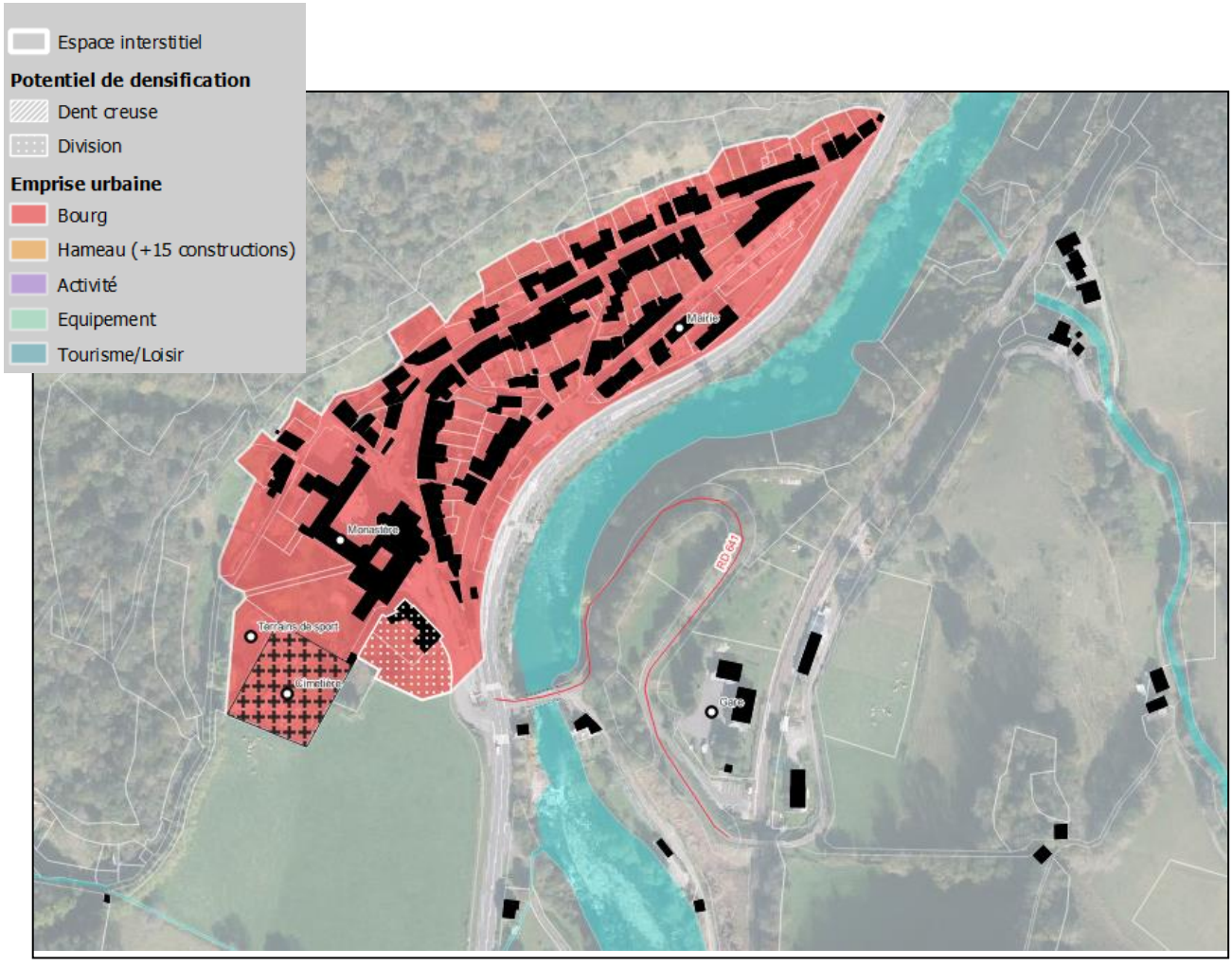
Le site de Sarrance est dès le Moyen-Age un lieu de pèlerinage. Progressivement le territoire est également devenu un lieu de défense stratégique face au royaume d'Espagne. La commune fut constituée en 1778 en devenant indépendante de Bedous.

Son territoire est drainé par plusieurs cours d'eau dont notamment le Gave d'Aspe, l'Arrec de la Poursiouque ou encore l'Auygue Bère, créant de la sorte plusieurs plaines traversantes.

Commune de montagne, Sarrance présente une altitude allant de 314m jusqu'à 1869 m avec plusieurs sommets dont la crête de Camlong avec le Pic Hèche Lestrez, le Pic d'Andurte, le Pic des Taulères ou encore un flanc du Mailh Massibé allant jusqu'à 1869m.

De par son histoire, Sarrance abrite un monastère baroque inscrite aux monuments historiques. Le périmètre de ce dernier se développe sur l'ensemble du bourg et de ses abords.

Traversé par la RN134, Sarrance est constitué d'un bourg où les tissus urbains sont plus ou moins denses, avec des constructions mitoyennes, le plus souvent alignées à la voirie et organisées en ilots plus ou moins définis. Il s'est constitué le long des axes « Rue du Haut » et « Rue du bas » et autour de plusieurs espaces publics ou bâtiments structurants : Mairie sise rue du bas et l'abbatiale Notre Dame, l'écomusée de la Pierre ou encore le fronton sont à la réunion de ces voies, le long de la rue du Bourg. L'extension du bourg est freiné à l'est de la commune par une succession de barrières : la RN 134, le Gave d'Aspe et la voie ferrée.



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.1.2. Patrimoine paysager et biodiversité

La commune est au cœur de deux unités paysagères : à l'ouest les hautes vallées des Gaves et à l'Est aux Pays des neiges.

Les hautes vallées des gaves se caractérisent par la présence d'une multitude de monts constituants l'avant-scène des Pyrénées. Des vallées habitées, relativement plates et cultivables, organisent le relief. Le motif de l'eau (bassins, rivières, ruisseau, sources, etc.) est très présent.

L'activité agro-pastorale s'est organisée selon un étagement marqué. Les espaces très aménagés sont près des fermes, dans les vallées ou sur les replats des versants montagneux. Les prairies cultivées occupent les bas de pente. Les landes recouvrent les pentes plus raides. Les parcours des estives de proximité s'étendent plus en altitude.

Ces paysages ont contribué à la constitution d'un imaginaire accueillant et vert, qui perdure encore dans les différentes manières de médiatiser le territoire. Toutefois, cette unité paysagère connaît des mutations, essentiellement liées à la perte de vitesse de l'activité agricole.

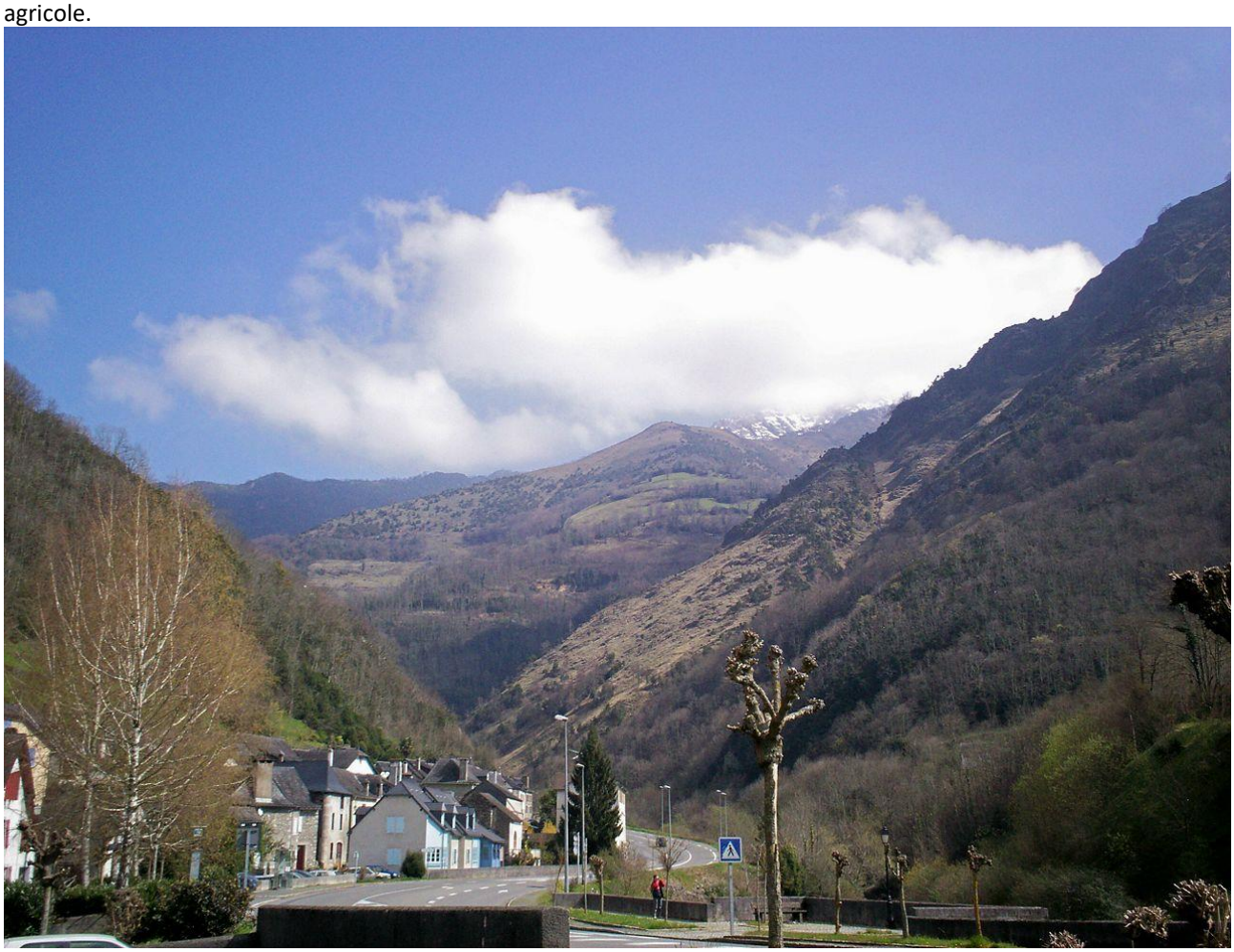
Par voie de conséquence, ses paysages forestiers sont également en évolution, du fait de l'abandon de l'activité agro-pastorale et du réchauffement climatique

Le Pays des neiges s'établit au-dessus de la ligne des 1 500m d'altitude. Cette unité paysagère se caractérise par des paysages d'estives, de roches et de sommets.

L'habitat et les constructions humaines sont rares dans ces espaces, et ce limitent à des cabanes d'estives ou des refuges d'altitude.

De fait, l'unité paysagère est marquée par la richesse de la faune et par la présence animale aux différents étages de végétation, depuis l'espace des bouleaux et des sorbiers jusqu'à l'étage nival. C'est aussi l'un des rares espaces ou la voûte étoilée est dénuée de pollution lumineuse

Dans cette unité paysagère, la question de l'eau est centrale. La baisse de sa présence questionne l'activité agro-pastorale et touristique. Aydius en particulier est un territoire de randonnées, qui propose 13 sentiers.



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.1.3. Les risques et protections de la commune

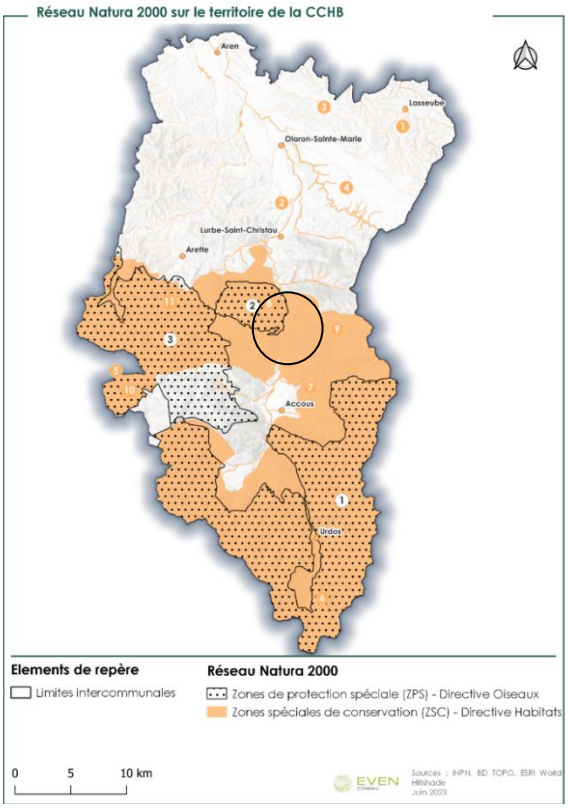
La commune, ainsi que l'ensemble du Haut-Béarn, sont concernés par plusieurs risques : inondation, feux de forêt, retrait/gonflement d'argile… En particulier, la commune pour le risque sismique est située en zone de niveau 4 : risque moyen lié au contexte montagnard, c'est le niveau le plus élevé en métropole. La commune est encore concernée par le risque d'avalanche.

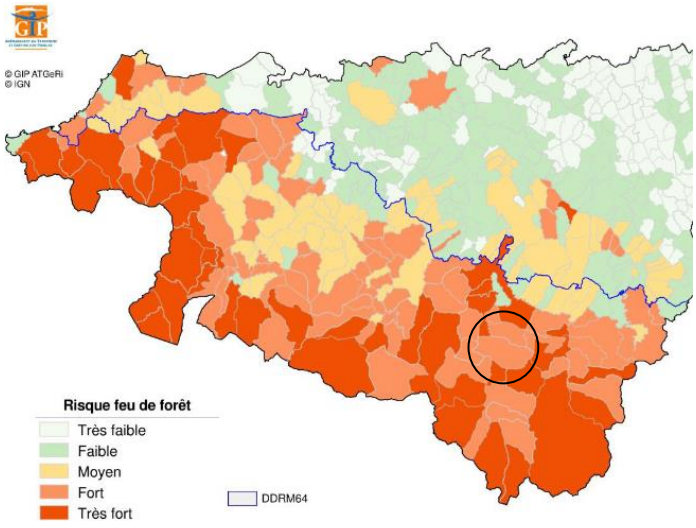
Le territoire comprend 4 sites en zone Natura 2000. Le premier est un site classé classés en ZPS (Zone de protection spéciale) « « Eth Thuron des Aureys», et les trois autres sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) et classés en Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

- Le « Gave d'Aspe et de Lourdios »,
- Le « Massif de Layens »,
- « Massif du Montagnon ».

La commune est également située dans le territoire administratif du Parc National des Pyrénées, sans pour autant adhérer à sa Charte. Le territoire comprend des landicoles en milieux ouverts, considérées comme des réservoirs de biodiversité.

Pour finir, la commune comprend une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), via l'établissement qu'elle accueille « Viviers de Sarrance ».





Figures 53 et 54 – Le réseau Natura 2000 sur la CCHB (ci-dessus) et les risques de feu de forêt (ci-contre).

Elle dispose également d'un PPRN. Il sera analysé sur le secteur en question dans les paragraphes suivant.

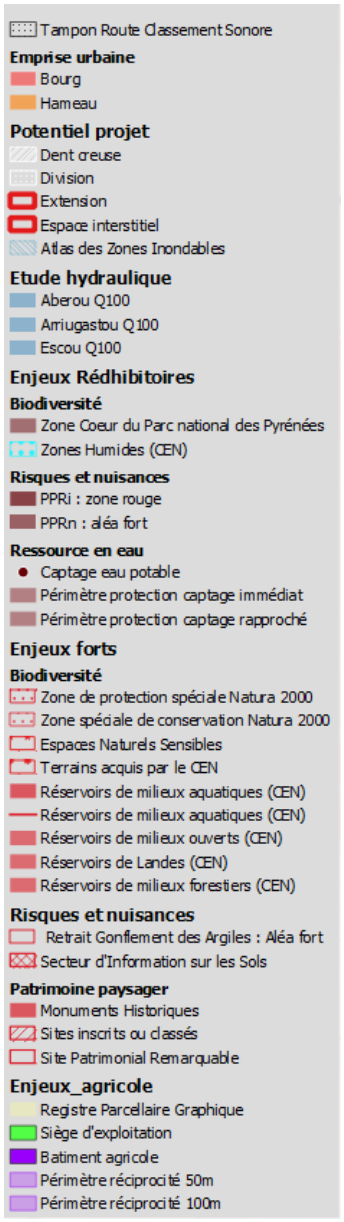
De fait, les risques et enjeux agricoles, naturels, environnementaux pour chaque secteur sont déclinés dans les paragraphes suivants.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.2. BESOIN EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CHOIX DES SECTEURS

Les secteurs économiques présentés ci-après ont été identifié pour développer l'activité économique de la commune :

- Un secteur qui recense une activité existante (au sud)
- Un secteur en extension



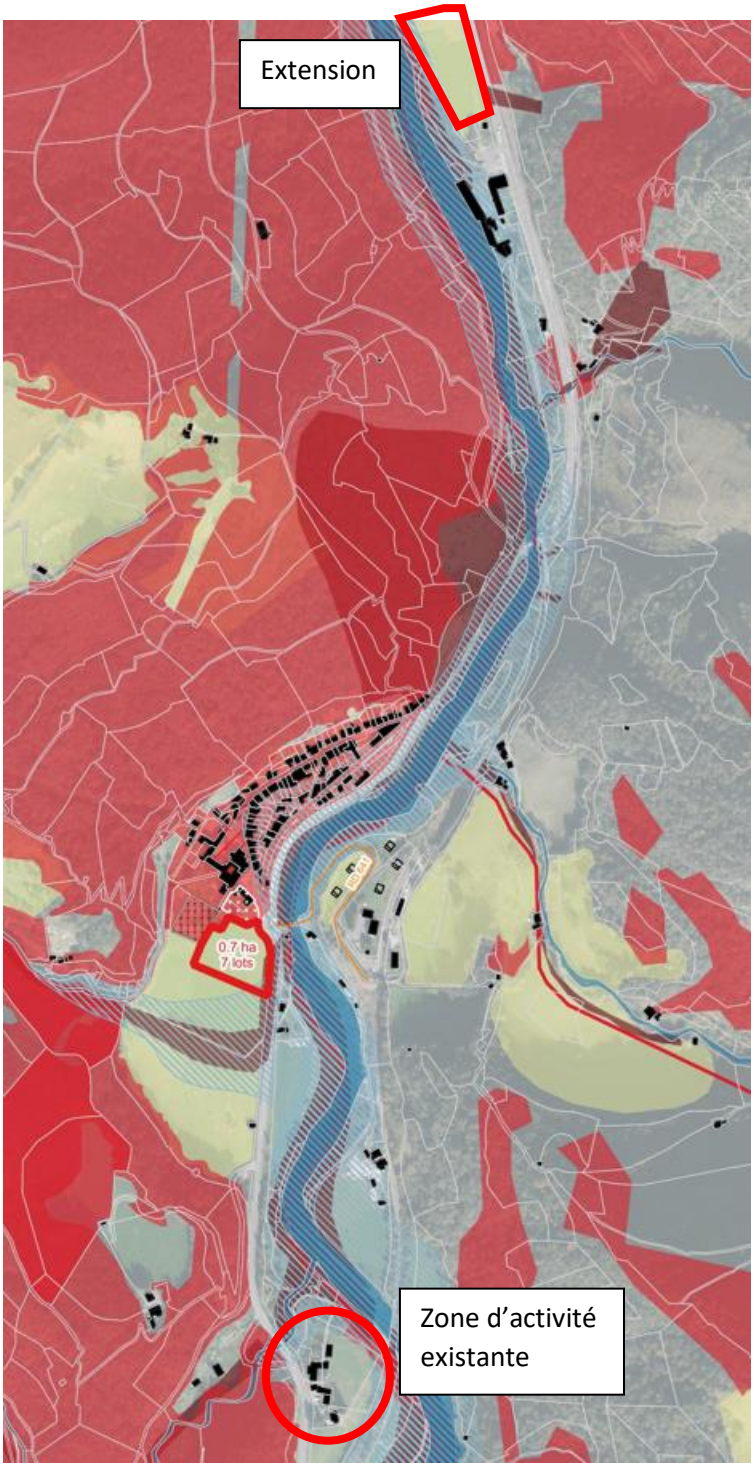


Figure 55 - Localisation des secteurs, de l'enveloppe urbaine et des enjeux, patrimoine, et autres études sur la commune

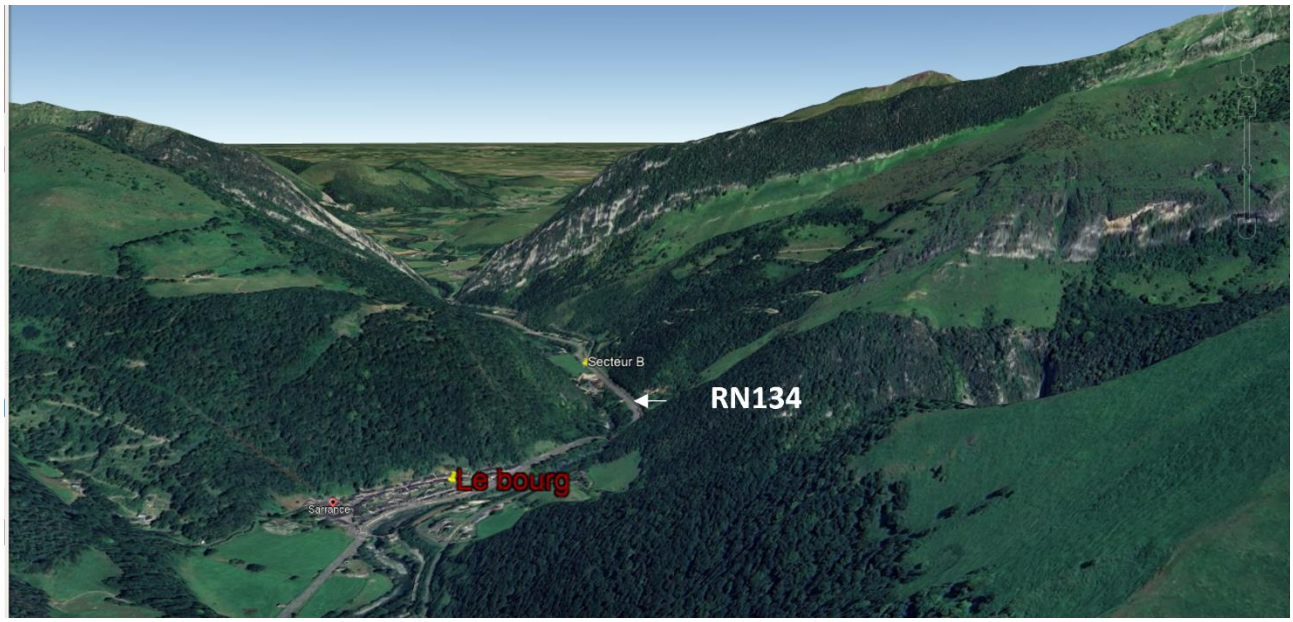
Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

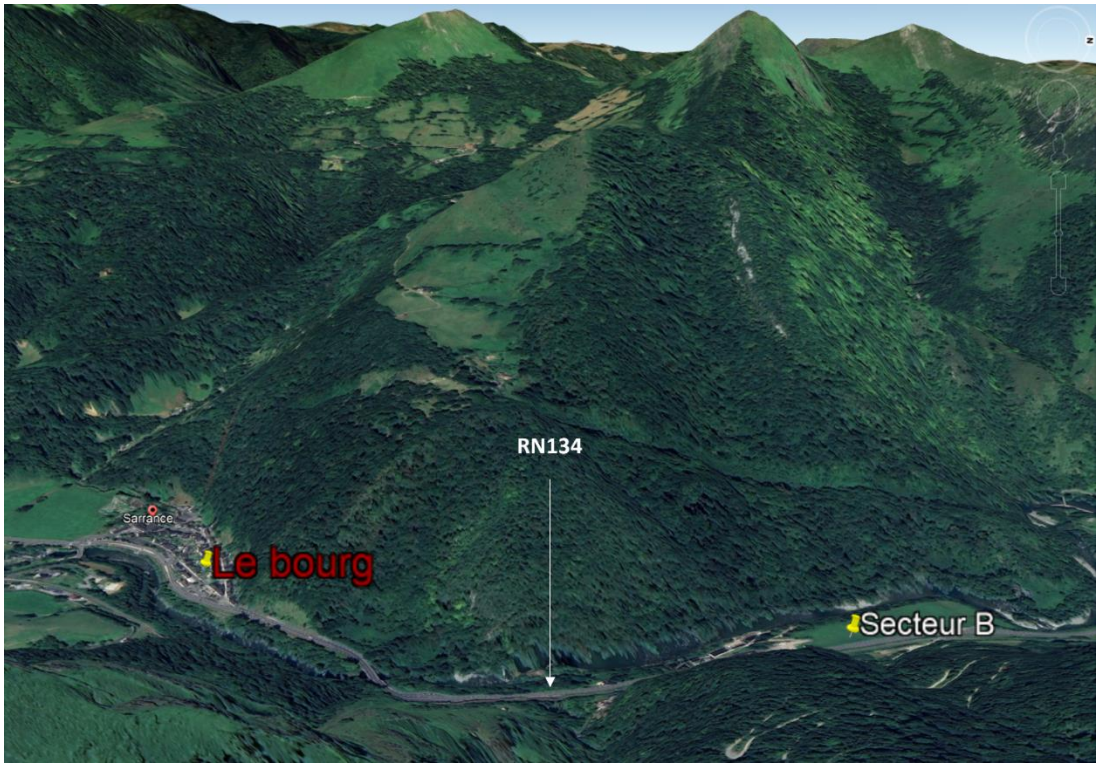
5.3. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES SECTEURS

5.3.1. Localisation du premier secteur

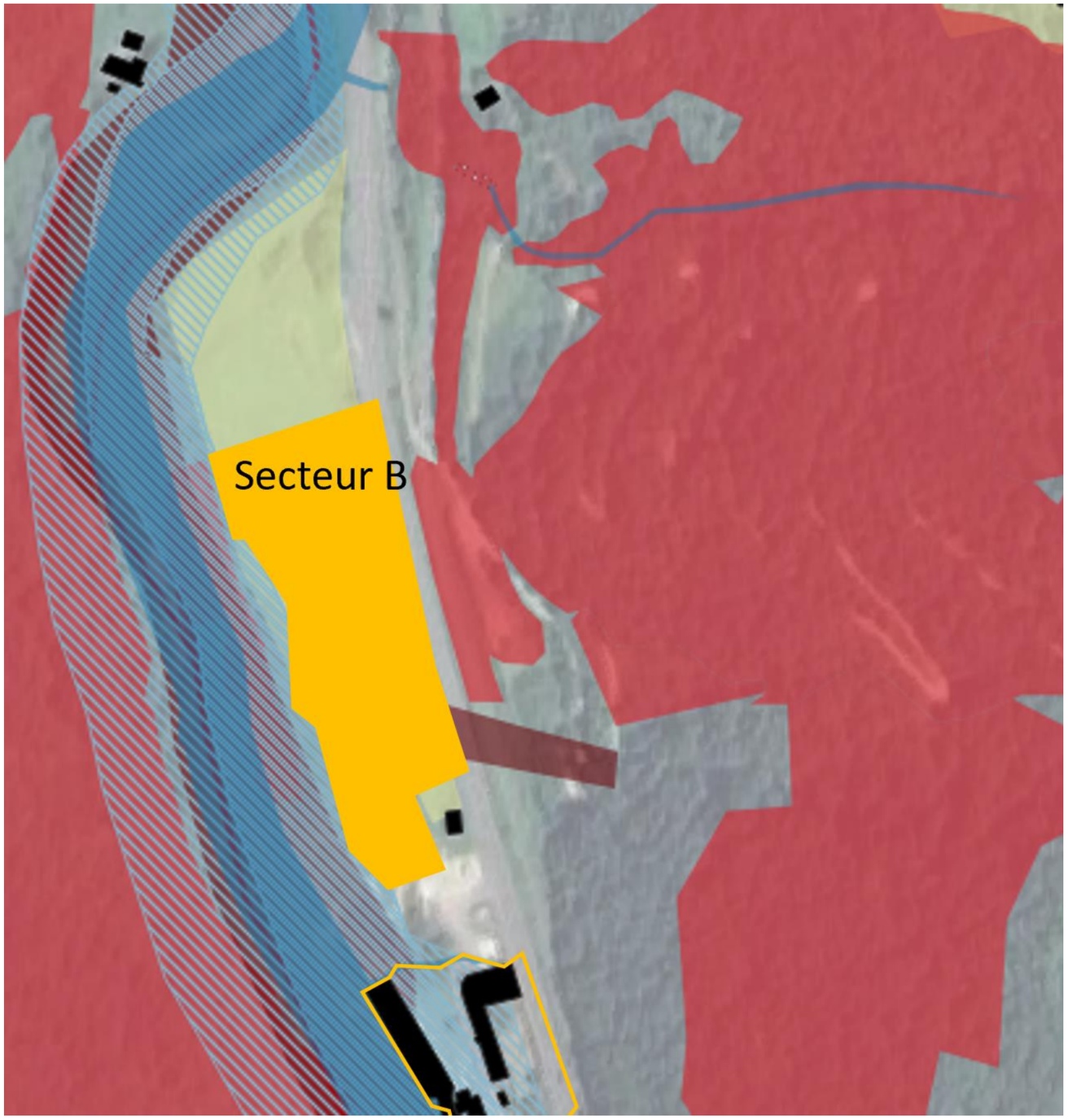
Le secteur B (en extension) se situe au nord du bourg, hors d'une enveloppe urbaine et regroupe en partie les parcelles B497, B479 et B499 sur une surface de 0,8ha. Il se situe entre la RN134 à l'est et le Gave d'Aspe à l'ouest. Une voie cadastrée relie le site à la RN 134 et fait face à l'activité économique « Viviers de Sarrance » précitée.

5.3.1.1. Vue d'ensemble





Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE



Tampon Route Classement Sonore

Emprise urbaine
- Bourg
- Hameau

Potentiel projet
- Dent creuse
- Division
- Extension
- Espace interstitiel
- Atlas des Zones Inondables

Etude hydraulique
- Aberou Q100
- Arriugastou Q100
- Escou Q100

Enjeux Rédhibitoires

Biodiversité
- Zone Coeur du Parc national des Pyrénées
- Zones Humides (CEN)

Risques et nuisances
- PPRi : zone rouge
- PPRn : aléa fort

Ressource en eau
- Captage eau potable
- Périmètre protection captage immédiat
- Périmètre protection captage rapproché

Enjeux forts

Biodiversité
- Zone de protection spéciale Natura 2000
- Zone spéciale de conservation Natura 2000
- Espaces Naturels Sensibles
- Terrains acquis par le CEN
- Réservoirs de milieux aquatiques (CEN)
- Réservoirs de milieux aquatiques (CEN)
- Réservoirs de milieux ouverts (CEN)
- Réservoirs de Landes (CEN)
- Réservoirs de milieux forestiers (CEN)

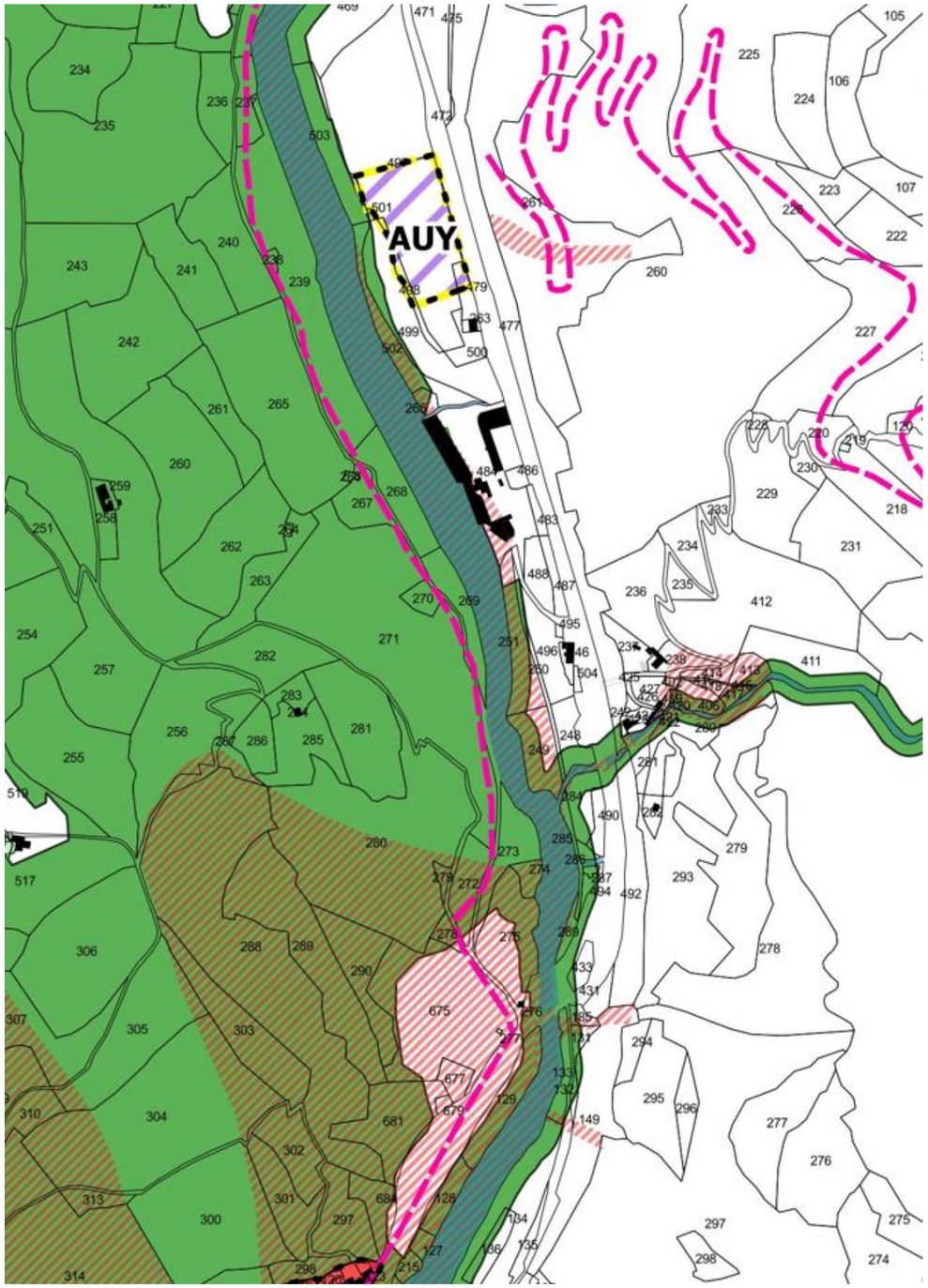
Risques et nuisances
- Retrait Gonflement des Argiles : Aléa fort
- Secteur d'Information sur les Sols

Patrimoine paysager
- Monuments Historiques
- Sites inscrits ou classés
- Site Patrimonial Remarquable

Enjeux_agricole
- Registre Parcellaire Graphique
- Siège d'exploitation
- Batiment agricole
- Périmètre réciprocité 50m
- Périmètre réciprocité 100m

Figure 56 – Carte des enjeux du secteur (extrait)

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE



PPRN
- Zone rouge
- Zone verte
- Zone bleu
- AZi

Etude hydraulique
- Aberou Q100
- Arriugastou Q100
- Escou Q100

Zonage
- UA : Centre ancien au tissu dense
- UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens
- UC : Secteur déconnecté du bourg
- Uh : Hameau sans densification
- AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement
- AUY : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle, artisanale et commerciale
- UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Usm : Stations d'altitude
- UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
- N : Zone naturelle
- Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
- Nce : Zone naturelle de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
- Ncc : Aire de Camping-car
- Ne : Zone naturelle dédiée aux équipements
- Ng : Zone naturelle dédiée aux carrières
- Nl : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
- Nsm : Domaine skiable
- Nt1 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
- Nt2 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (gîte,...)
- A : Zone agricole
- Ace : Zone agricole de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Aeq : Zone agricole dédiée à l'activité de centre équestre
- Ap : Zone agricole de protection stricte

Prescriptions
- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
- Ensemble remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Secteur soumis à OAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Zone humide
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Mare
- Linéaire boisé à protéger au titre du L.151-23 du CU
- Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU : Muret
- Elément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 du CU

Potentiel projet habitat
- Dent creuse
- Division
- Extension
- Espace interstitiel

Potentiel projet équipement
- Potentiel projet équipement

Potentiel projet économie
- Consommation

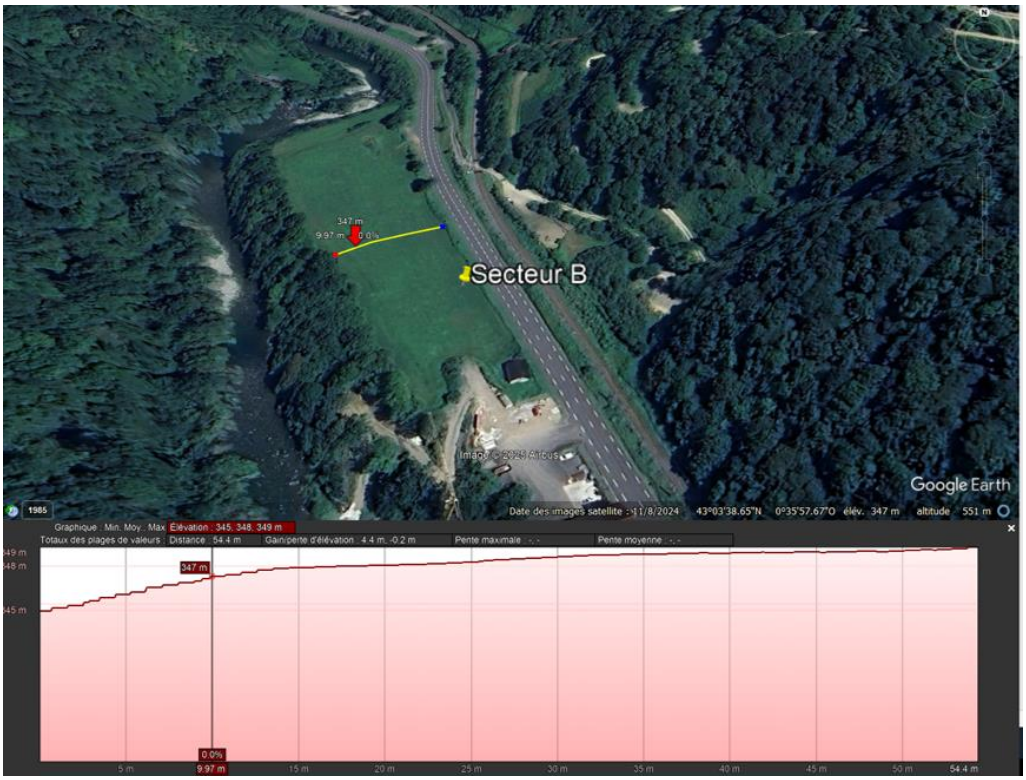
Figure 57 – Carte du futur zonage (extrait)

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.3.1.2. Profil topographique du terrain

Le profil topographique du secteur peut se découper en deux parties :

- Le premier, contre la RN134, relativement plat et favorable à un aménagement simple et peu coûteux.
- Le second, proche du gave qui décline fortement et où l'aménagement semble plus difficile.



5.3.2. Impacts et mesures

Afin de protéger la biodiversité et les paysages de la commune, comme du Haut-Béarn, les élus ont décidé au PADD d'orienter l'implantation des projets d'aménagement sur des sites artificialisés. En contrepartie, cette décision permet de ne pas impacter les continuités écologiques et zones présentant des richesses naturelles, paysagères, agricoles, tels que les Natura 2000, les forêts, les rivières et les zones de pâturages et respectueuses. Cette orientation d'aménagement amène également à la protection des habitats naturels sensibles, la limitation de l'artificialisation des sols et la conservation des points de vue paysagers.

Lorsque l'évitement n'est pas possible, des mesures de réduction des impacts seront appliquées, telles que des restrictions de hauteur pour les constructions et l'intégration de végétation locale. Enfin, pour les impacts inévitables, des mesures compensatoires seront mises en œuvre, incluant la reforestation, la création de corridors de faune et la restauration des habitats aquatiques. Ces actions seront inscrites dans le PLUi à travers des documents comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et les règles générales, visant à préserver l'équilibre entre développement et préservation du patrimoine naturel.

5.3.2.1. Formes urbaines

Le site est en-dehors du bourg et de son enveloppe urbaine dans la continuité d'un groupe de construction dédiée à l'activité piscicole.

Il est en fond de vallée entre deux reliefs et ne présente aucune co-visibilité.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.3.2.2. Paysage et trame verte et bleue

Ce terrain est inséré dans la zone Natura 2000 (ZCS) du « Massif du Montagnon » et jouxte le Gave d'Aspe.

5.3.2.3. Agriculture et pastoralisme

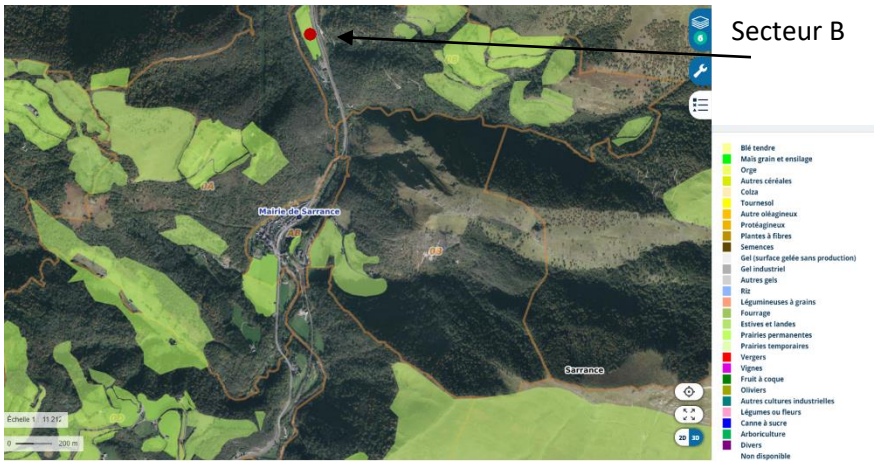


Figure 58 - Parcelles inscrites au RPG – source : géoportail

Les terrains sont déclarés au RPG et font l'objet d'un pacage de bovins. Le propriétaire exploitant a donné son accord pour la vente des parcelles ; ces dernières ayant un enjeu agricole faible au regard de leur enclavement entre le gave et la RN 134 sur une surface pas assez importante.

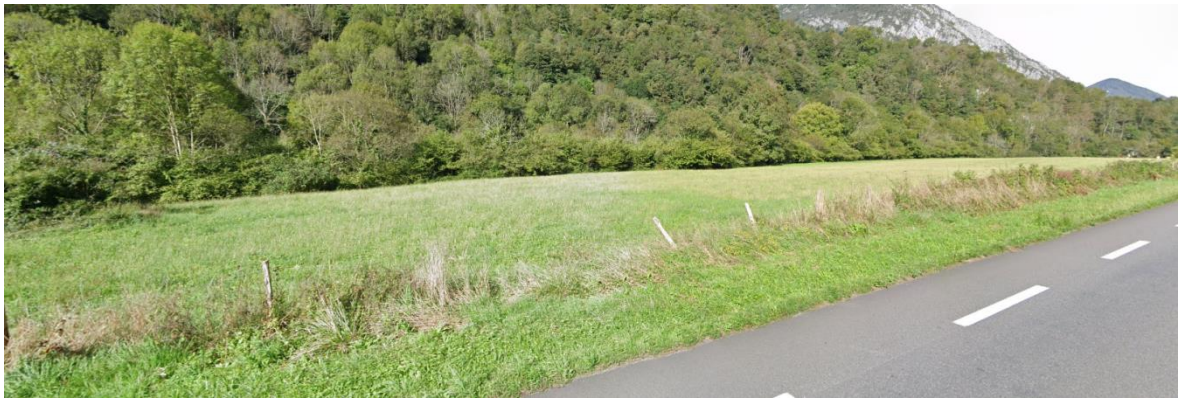
5.3.2.4. Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur les parcelles identifiées. Le risque est aux abords mais le secteur exclu tout risque.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.3.3. Description du projet

Le secteur a vocation à accueillir des activités artisanales développées par des habitants de la commune.



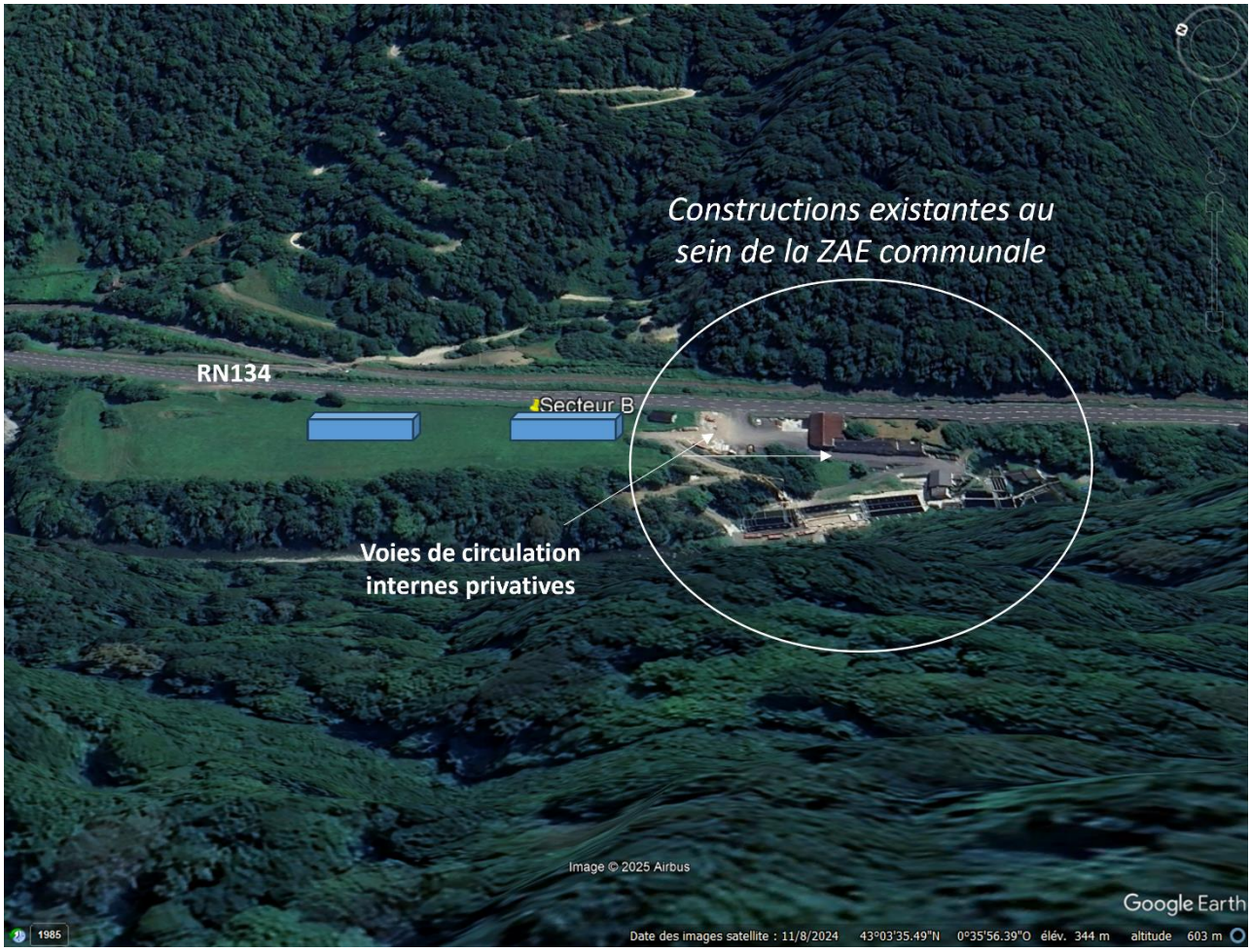
Figures 59 et 60 - Visualisations du secteur

(Voir annexe du document : cf : amendement Dupont)

5.3.3.1. La compatibilité d'implantation

La localisation de l'activité économique permet d'installer cet établissement à distance du centre-bourg, évitant à ce dernier tout risque et nuisance.

Les propositions d'implantations



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

La topographie du site, présente sur une large partie de son périmètre une pente relativement faible et notamment à proximité de la voie d'accès (RN 124). Ces conditions sont très favorables pour un aménagement simple et économique.

La configuration du terrain permet d'implanter des constructions sans travaux de terrassement lourds et réduisant l'impact sur l'équilibre naturel du site.

La proximité de la route RN124 garantit une excellente accessibilité, réduisant les besoins en infrastructures supplémentaires.

5.3.3.2. La traduction réglementaire

Le futur zonage par rapport à l'existant

Les parcelles sont actuellement inscrites au document en vigueur en zone 1Aux, soit en zone à urbaniser pour l'accueil d'activités à vocation artisanales ou agroalimentaire. Le secteur sera classé en zone UY, zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur fait l'objet d'une OAP avec la programmation suivante : l'aménagement de la zone permettra une implantation du bâti d'abord au Sud, au plus près des secteurs déjà urbanisés, puis sur le reste du secteur.

OAP économique à Sarrance

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Principales règles du règlement écrit

ZONE UY

La zone UY correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités industrielles sur le secteur de Lanneretone à Ogeu-les-Bains (l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits)

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière		
Habitation	*Logement*		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elle soit liée et nécessaire à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées sous condition
	Hébergement	***X***	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	***X***	
	Restauration		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	***X***	
	Hôtels	***X***	
	Autres hébergements touristiques	***X***	
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	***X***	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	***X***	
	Salle d'art et de spectacle	***X***	
	Équipements sportifs	***X***	
	Lieux de culte	***X***	

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	***X***	

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe.

En l'absence règlement de PPRi, dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables ou par une étude hydraulique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont règlementé dans les dispositions générales. Il s'agit de se référer au paragraphe édicté plus haut.

ARTICLE UY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

- FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

- COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

4.2 CLOTURES

Les clôtures ne devront pas excéder 2m, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

Toutefois :

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique

- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

4.3 OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,

- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Tout projet d'aménagement doit être conçus de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

- OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

- AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

- AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.3.4. Conclusion

Le secteur, de par son éloignement vis-à-vis de l'enveloppe urbaine et ce malgré des liens avec des groupes de constructions à proximité, est bien en discontinuité.

Néanmoins, son aménagement se justifie par :

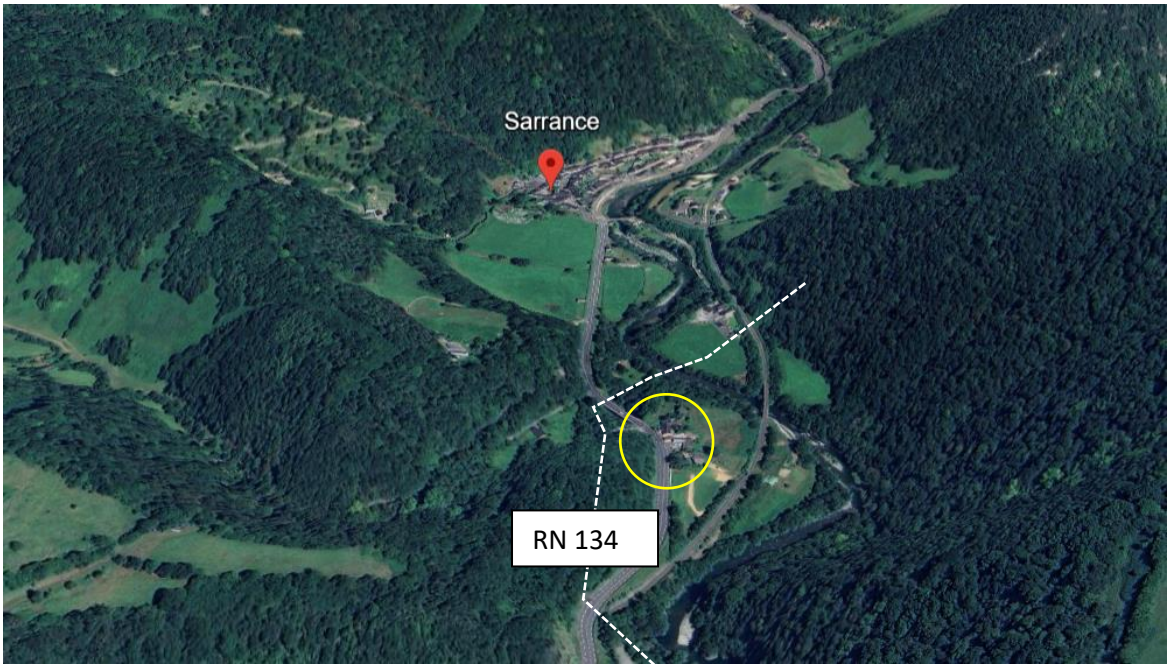
- Le besoin de foncier économique exprimé par la commune de Sarrance pour permettre à des entrepreneurs locaux d'implanter ou de développer leur activité sur la commune ;
- L'existence d'une activité économique à proximité immédiate.
- L'absence d'enjeux agricoles majeurs, le propriétaire exploitant ayant donné son accord pour vendre les parcelles concernées ;
- La localisation à proximité directe d'une voie de circulation structurante avec une desserte existante ;
- L'éloignement du bourg et plus largement de zone habitée pour limiter les risques et nuisances sur ces dernières ;
- La topographie plate offrant des conditions idéales pour un développement simple et économique. La configuration du terrain permet d'implanter des constructions sans travaux de terrassement lourd et réduisant l'impact sur l'équilibre naturel du site ;
- L'absence de risque.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.3.5. Localisation du second secteur avec des activités existantes

Situé au sud du bourg et hors de son enveloppe urbaine, le secteur comprend un ensemble de parcelles contiguës : D861, D47, D782, D784 et D781. Il accueille aujourd'hui une activité en lien avec l'automobile (station essence et garage). La nature de l'activité explique la proximité immédiate avec la RN 134 qui borde le secteur à l'ouest. L'est est formé d'une prairie qui vient tomber plus loin dans le gave d'Aspe.

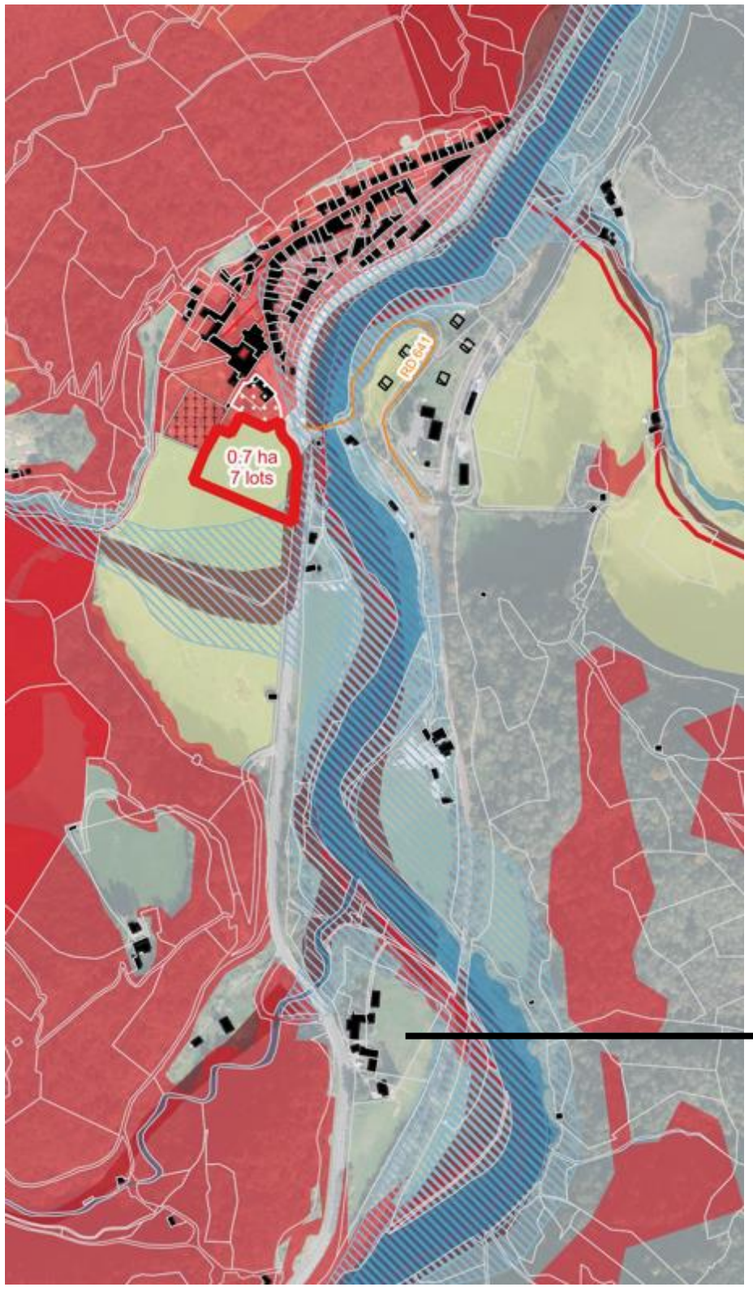
5.3.5.1. Vue d'ensemble

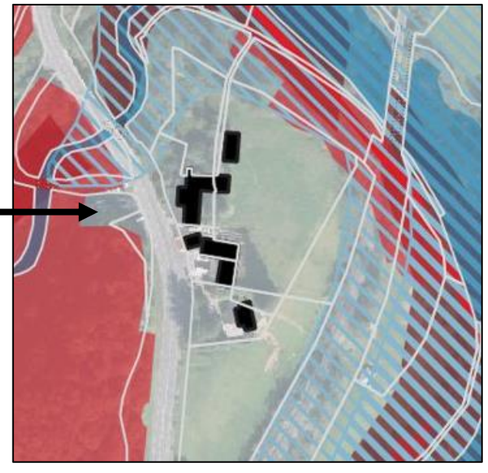


Figures 61 – Visualisation du secteur par rapport au bourg de Sarrance

Figures 62 – Zoom sur le secteur par rapport à la topographie et son implantation le long de la RN 134

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE





Tampon Route Classement Sonore

Emprise urbaine
- Bourg
- Hameau

Potentiel projet
- Dent creuse
- Division
- Extension
- Espace interstitiel
- Atlas des Zones Inondables

Etude hydraulique
- Aberou Q100
- Arriugastou Q100
- Escou Q100

Enjeux Rédhibitoires

Biodiversité
- Zone Coeur du Parc national des Pyrénées
- Zones Humides (CEN)

Risques et nuisances
- PPRi : zone rouge
- PPRn : aléa fort

Ressource en eau
- Captage eau potable
- Périmètre protection captage immédiat
- Périmètre protection captage rapproché

Enjeux forts

Biodiversité
- Zone de protection spéciale Natura 2000
- Zone spéciale de conservation Natura 2000
- Espaces Naturels Sensibles
- Terrains acquis par le CEN
- Réservoirs de milieux aquatiques (CEN)
- Réservoirs de milieux aquatiques (CEN)
- Réservoirs de milieux ouverts (CEN)
- Réservoirs de Landes (CEN)
- Réservoirs de milieux forestiers (CEN)

Risques et nuisances
- Retrait Gonflement des Argiles : Aléa fort
- Secteur d'Information sur les Sols

Patrimoine paysager
- Monuments Historiques
- Sites inscrits ou classés
- Site Patrimonial Remarquable

Enjeux_agricole
- Registre Parcellaire Graphique
- Siège d'exploitation
- Batiment agricole
- Périmètre réciprocité 50m
- Périmètre réciprocité 100m

Figure 63 – Carte des enjeux (extrait)

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

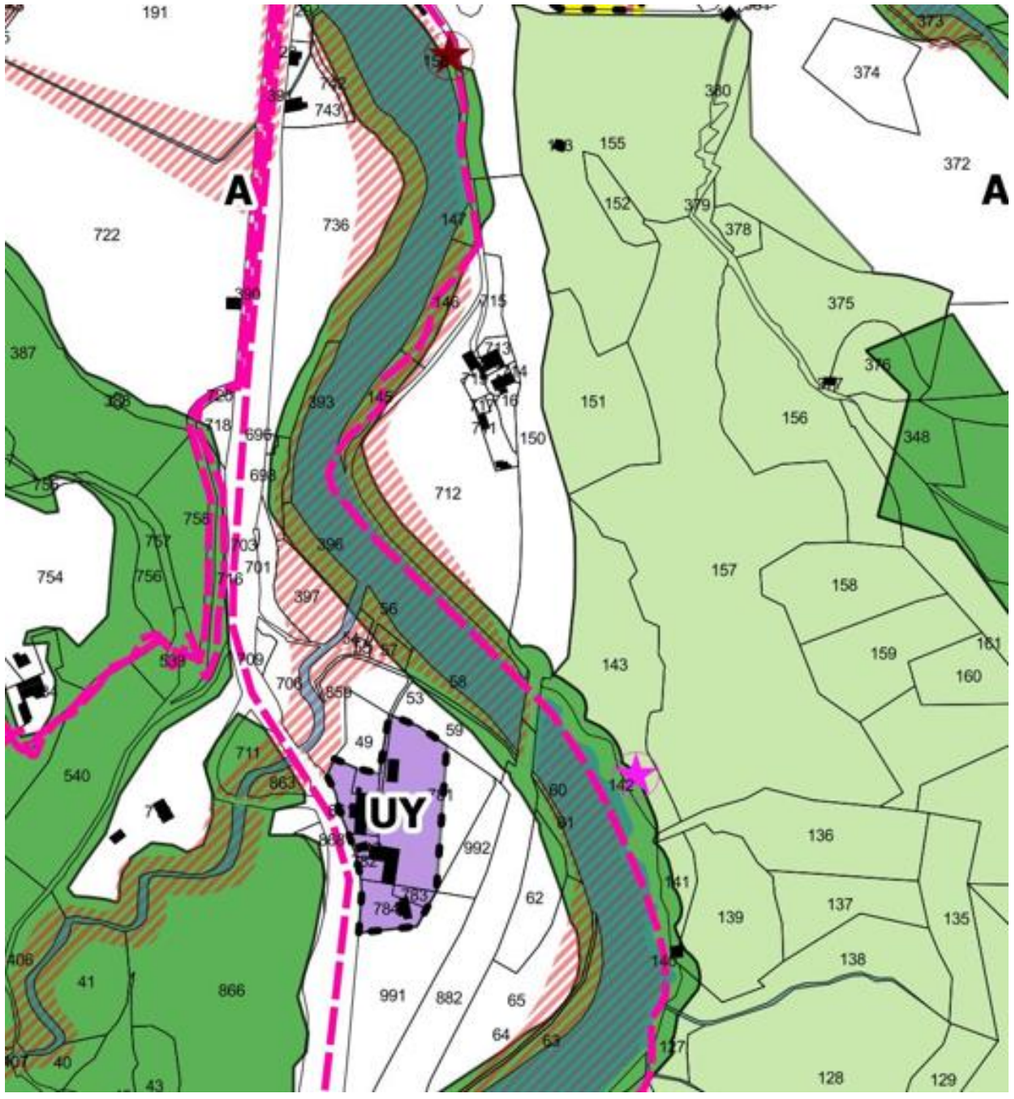


Figure 64 – Carte du futur zonage UY (extrait)

PPRN
- Zone rouge
- Zone verte
- Zone bleu
- AZi

Etude hydraulique
- Aberou Q100
- Arriugastou Q100
- Escou Q100

Zonage
- UA : Centre ancien au tissu dense
- UB : Bourg au tissu plus lâche et périphérie de centres anciens
- UC : Secteur déconnecté du bourg
- Uh : Hameau sans densification
- AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement
- AUY : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle, artisanale et commerciale
- UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Usm : Stations d'altitude
- UY : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale
- N : Zone naturelle
- Na : Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées
- Nce : Zone naturelle de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Nde : Zone naturelle dédiée à la gestion des déchets
- Ncc : Aire de Camping-car
- Ne : Zone naturelle dédiée aux équipements
- Ng : Zone naturelle dédiée aux carrières
- Nl : Zone naturelle dédiée aux activités sportives ou de loisirs
- Nsm : Domaine skiable
- Nt1 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (camping,...)
- Nt2 : Secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques (gîte,...)
- A : Zone agricole
- Ace : Zone agricole de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Aeq : Zone agricole dédiée à l'activité de centre équestre
- Ap : Zone agricole de protection stricte

Prescriptions
- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
- Ensemble remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Secteur soumis à OAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Zone humide
- Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU : Mare
- Linéaire boisé à protéger au titre du L.151-23 du CU
- Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU : Muret
- Elément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 du CU

Potentiel projet habitat
- Dent creuse
- Division
- Extension
- Espace interstitiel

Potentiel projet équipement
- Potentiel projet équipement

Potentiel projet économie
- Consommation

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.3.5.2. Profil topographique du terrain

Globalement plat à proximité de la RN 134 où sont implantées les constructions existantes, le terrain rebascule vers le gave d'Aspe à l'arrière des parcelles.

5.3.6. Impacts et mesures

Afin de protéger la biodiversité et les paysages de la commune, comme du Haut-Béarn, les élus ont décidé au PADD d'orienter l'implantation des projets d'aménagement sur des sites artificialisés. En contrepartie, cette décision permet de ne pas impacter les continuités écologiques et zones présentant des richesses naturelles, paysagères, agricoles, tels que les Natura 2000, les forêts, les rivières et les zones de pâturages et respectueuses. Cette orientation d'aménagement amène également à la protection des habitats naturels sensibles, la limitation de l'artificialisation des sols et la conservation des points de vue paysagers.

Lorsque l'évitement n'est pas possible, des mesures de réduction des impacts seront appliquées, telles que des restrictions de hauteur pour les constructions et l'intégration de végétation locale. Enfin, pour les impacts inévitables, des mesures compensatoires seront mises en œuvre, incluant la reforestation, la création de corridors de faune et la restauration des habitats aquatiques. Ces actions seront inscrites dans le PLUi à travers des documents comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et les règles générales, visant à préserver l'équilibre entre développement et préservation du patrimoine naturel.

5.3.6.1. Formes urbaines

Le site, déjà construit, présente la forme habituelle des activités artisanales dans la vallée sans intérêt architectural particulier. Il est visible depuis la RN134 mais sur une zone restreinte autour du secteur ; la route présentant des virages cassant les vues lointaines.

5.3.6.2. Paysage et trame verte et bleue

Ce terrain est concerné par le site Natura 2000 habitats : Gave d'Aspe et le Lourdios. Il se trouve à proximité d'une seconde Natura 2000 oiseaux.

5.3.6.3. Agriculture et pastoralisme

Aucun enjeu agricole n'est identifié ici, l'activité étant déjà présente.

5.3.6.4. Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur les parcelles identifiées. Le risque est aux abords mais le secteur exclu tout risque.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

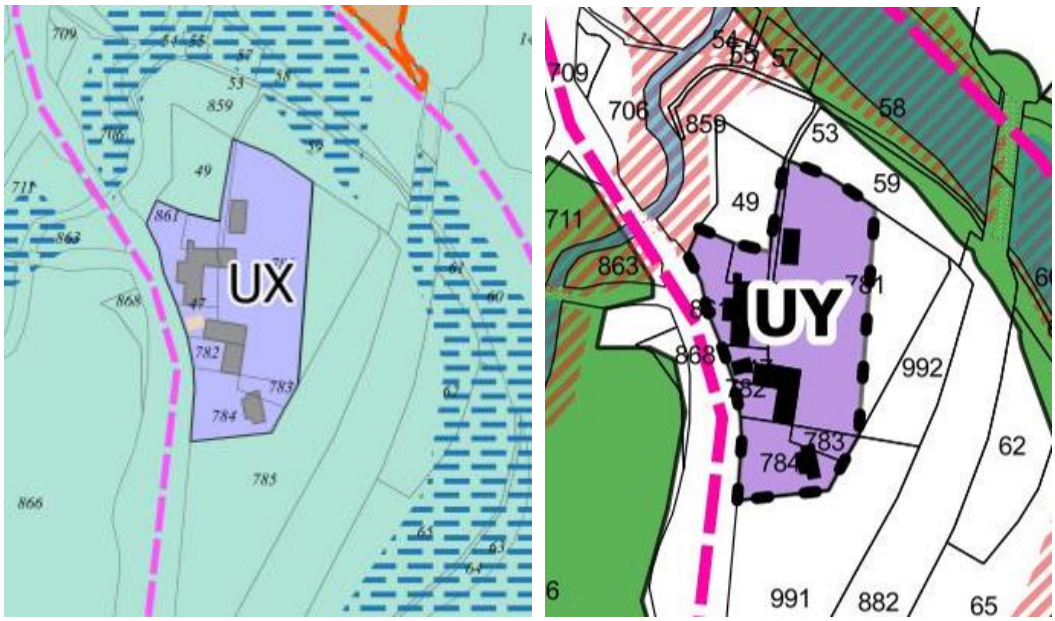
5.3.7. Description du projet

Le secteur accueille une entreprise avec deux activités : une station d'essence et un garage

Figures 65 – Vue depuis la RN 134 sur le secteur

5.3.7.1. La compatibilité d'implantation

L'activité s'est implantée à proximité de la RN 134 pour bénéficier de sa desserte mais aussi de sa visibilité.



Figures 66 – Zonage actuel du PLU de Sarrance et futur zonage du PLUi

5.3.7.2. La traduction réglementaire

Le futur zonage par rapport à l'existant

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Les parcelles sont actuellement inscrites au document en vigueur en zone UX, soit en zone à urbaniser pour l'accueil d'activités à vocation artisanales ou agroalimentaire. Le secteur sera classé en zone UY, zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur ne fait pas l'objet d'OAP.

Principales règles du règlement écrit

ZONE UY

La zone UY correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités industrielles sur le secteur de Lanneretonne à Ogeu-les-Bains (l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits)

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière		
Habitation	*Logement*		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elle soit liée et nécessaire à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées sous condition
	Hébergement	***X***	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	***X***	
	Restauration		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	***X***	
	Hôtels	***X***	
	Autres hébergements touristiques	***X***	
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	***X***	

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

collectif et de services publics	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	***X***	
	Salle d'art et de spectacle	***X***	
	Équipements sportifs	***X***	
	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	***X***	

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe.

En l'absence règlement de PPRi, dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables ou par une étude hydraulique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont règlementé dans les dispositions générales. Il s'agit de se référer au paragraphe édicté plus haut.

ARTICLE UY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

- FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

- COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

4.2 CLOTURES

Les clôtures ne devront pas excéder 2m, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

Toutefois :

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

4.3 OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçus de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

- OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

- AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

- AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE

5.3.8. Conclusion

Le secteur, de par son éloignement vis-à-vis de l'enveloppe urbaine, est bien en discontinuité.

Néanmoins, son aménagement se justifie par :

- L'existence de l'activité aujourd'hui.
- La localisation à proximité directe d'une voie de circulation structurante avec une desserte existante ;
- L'éloignement du bourg et plus largement de zone habitée pour limiter les risques et nuisances sur ces dernières ;
- L'absence de risque.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01F_URB-DE