



MAUBOURGUET

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

PLUi

VIC-EN-BIGORRE

RABASTENS-DE-BIGORRE

Adour

Madiran



OAP COMMUNE DE ANDREST



CITADIA



OAP AND1

Andrest



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

### Figurés ponctuels

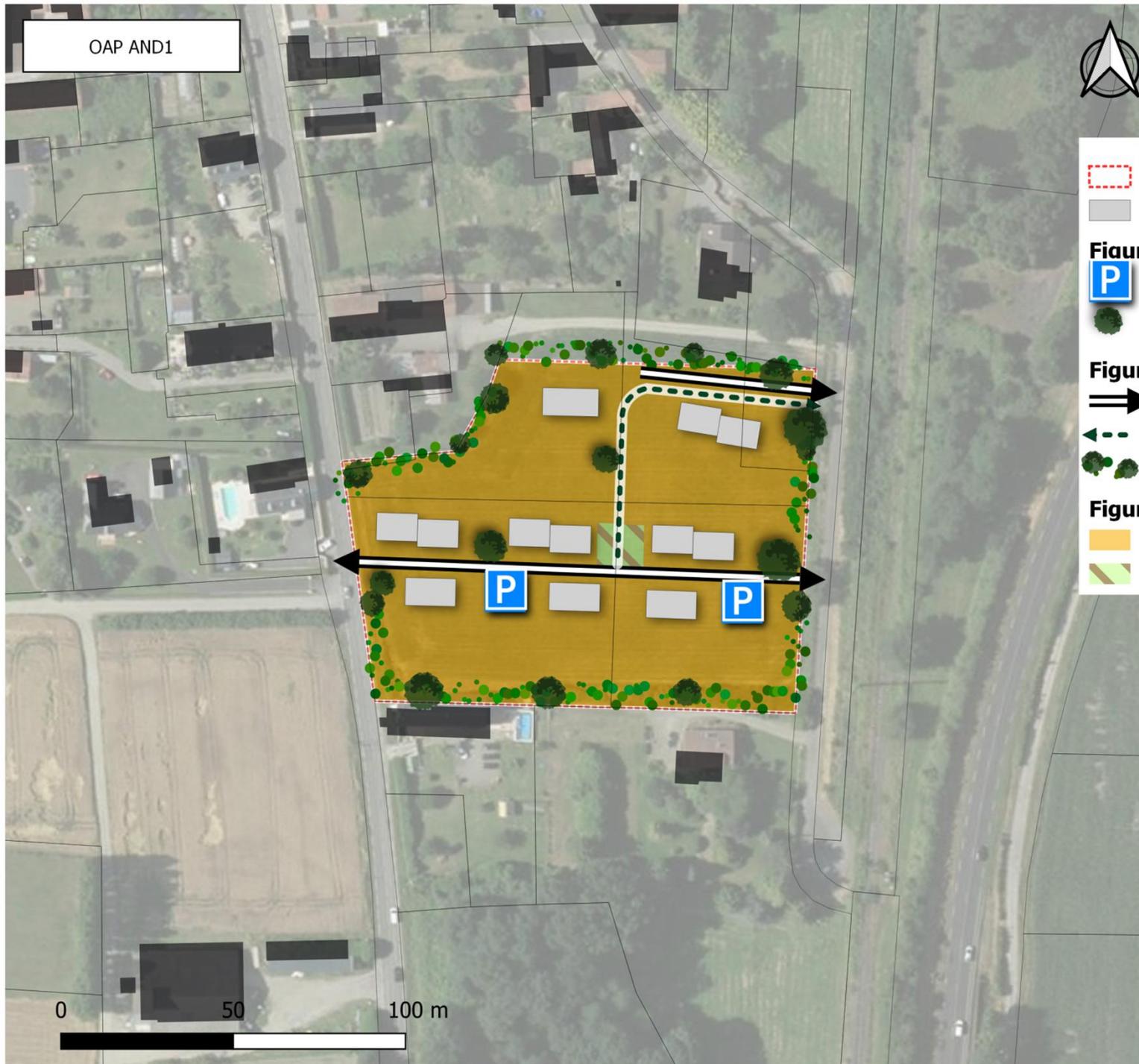
- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

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

### Figures surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace public mixte



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

# Commune de Andrest OAP N°AND1

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

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

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

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

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

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

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

#### Traitement des espaces partagés

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

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

##### Emprise au sol des constructions :

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND1

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

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

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

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

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND1

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND1

Secteur à sensibilité forte.

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

Les références extérieures à la région sont proscrites.

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND1

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

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

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

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

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Andrest OAP N° AND1

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

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

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

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

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

OAP AND2

Andrest



Périmètre d'OAP



Implantation du bâti donné à titre indicatif

### Figurés ponctuels



Aire de retournement



Aire de stationnement public



Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Mode doux secondaire



Haie paysagère à créer ou à préserver

### Figurés surfaciques



Hébergement



Habitat individuel groupé



Espace public mixte

0 50 100 m

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

# Commune de Andrest OAP N° AND2

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

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

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

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

### C. MIXITÉ SOCIALE

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

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

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

#### Traitement des espaces partagés

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

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

##### Emprise au sol des constructions :

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND2

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

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

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

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

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

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

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

#### Hébergement ou habitat individuel groupé

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

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N°2

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND2

Secteur à sensibilité forte.

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

Les références extérieures à la région sont proscrites.

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND2

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

# Commune de Andrest OAP N°AND2

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

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

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

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

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

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

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

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

OAP AND3

Andrest



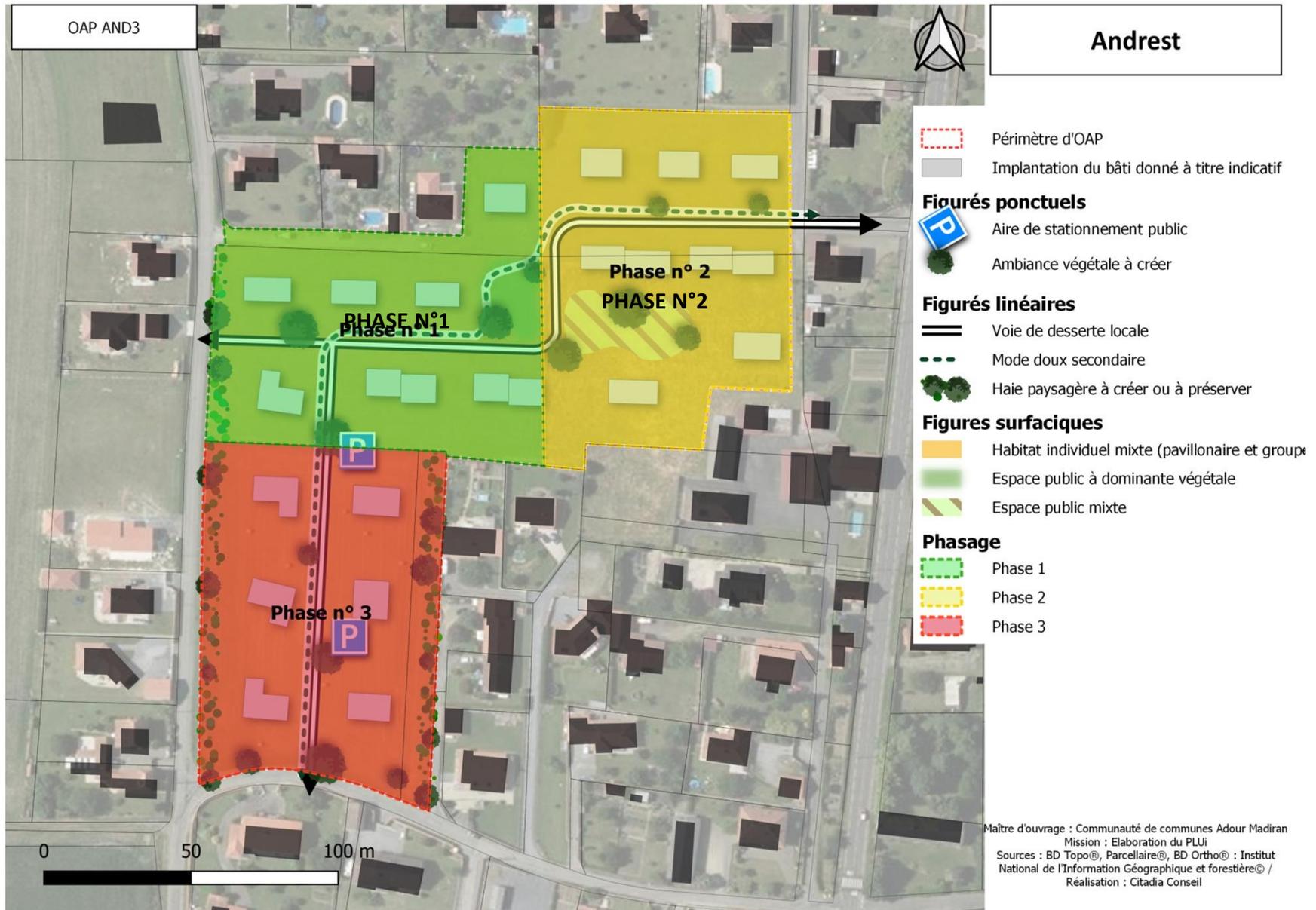
- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
  - Aire de stationnement public
  - Ambiance végétale à créer
- Figurés linéaires**
  - Voie de desserte locale
  - Mode doux secondaire
  - Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figures surfaciques**
  - Habitat individuel mixte (pavillonnaire et group)
  - Espace public à dominante végétale
  - Espace public mixte

0 50 100 m

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

# Commune de Andrest OAP N°AND3

## PHASAGE DE L'OPÉRATION



# Commune de Andrest OAP N°AND3

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

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

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

	Secteur
<b>1/Echéancier</b>	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de la phase 1 dès l'approbation du PLU intercommunal. Les autres phases seront urbanisées en suivant dès lors que les voies et réseaux des phases précédentes auront été rétrocedées à la collectivité.
<b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
<b>3/ Programmation</b>	
Forme urbaine attendue	Habitat individuel pavillonnaire et groupé
Nbre de lgts attendus	entre 20 et 25 logements
Densité brute	Environ 12 logements par hectare

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

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

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

#### Traitement des espaces partagés

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND3

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

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

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

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

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND3

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND3

Secteur à sensibilité faible

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

Les références extérieures à la région sont proscrites.

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND3

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

# Commune de Andrest OAP N°AND3

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

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

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

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

# Commune de Andrest OAP N°AND3

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

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

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

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

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

OAP AND4

Andrest



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

### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement public
- Ambiance végétale à créer

### Figurés linéaires

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

### Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace public mixte

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

0 50 100 m

# Commune de Andrest OAP N°AND4

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

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

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

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

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

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

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

#### Traitement des espaces partagés

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND4

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

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

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

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

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

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

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

#### Habitat individuel pavillonnaire

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

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND4

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND4

Secteur à sensibilité faible

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

Les références extérieures à la région sont proscrites.

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND4

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

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

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

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

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

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

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

OAP AND5



Andrest

-  Périmètre d'OAP
- Figurés ponctuels**
  -  Aire de retournement
- Figurés linéaires**
  -  Voie de desserte locale
  -  Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figures surfaciques**
  -  Autres activités des secteurs secondaires ou

0 50 100 m



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

# Commune de Andrest OAP n°AND5

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement,</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li><li>• Cinéma</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le logement est autorisé si celui-ci est utile pour le gardiennage et la sécurité de la zone. Sa surface de plancher sera limitée à 60m<sup>2</sup>, et le logement devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité ;</li><li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li></ul>

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

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

### C. MIXITÉ SOCIALE

*Sans objet*

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

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

#### Traitement des espaces partagés

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND5

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

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

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

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

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

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

#### Constructions

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND5

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

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

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

### FACADES

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

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

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

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

### TOITURES

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

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

### CLOTURES

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

- sur voie publique :

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

- sur limite séparative :

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N° AND5

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

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

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

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

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

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

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

*Non réglementé.*

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

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

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

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

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

OAP AND6

Andrest



- Périmètre d'OAP
- Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés ponctuels**
  - Aire de retournement
  - Ambiance végétale à créer
- Figurés linéaires**
  - Voie de desserte locale
  - Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figurés surfaciques**
  - Habitat individuel pavillonnaire
  - Espace à végétaliser



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

# Commune de Andrest OAP N°AND6

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

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

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

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

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non règlementé

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

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

#### Traitement des espaces partagés

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND6

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

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

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

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

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

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

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

#### Habitat individuel pavillonnaire

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

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND6

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND6

Secteur à sensibilité modéré.

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

Les références extérieures à la région sont proscrites.

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND6

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

## 4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

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

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

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

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

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

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

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

OAP AND7

Andrest



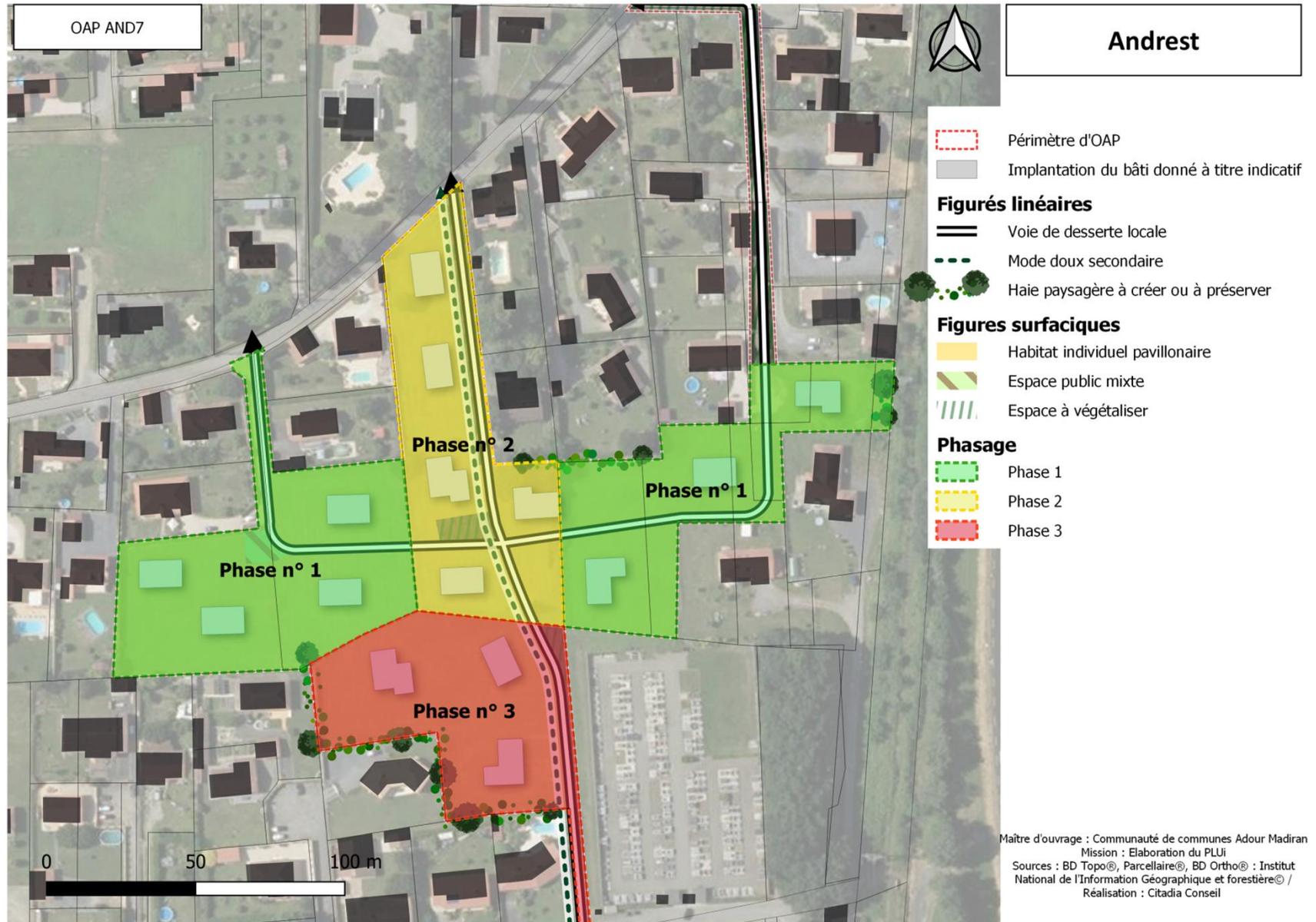
-  Périmètre d'OAP
-  Implantation du bâti donné à titre indicatif
- Figurés linéaires**
  -  Voie de desserte locale
  -  Mode doux secondaire
  -  Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figures surfaciques**
  -  Habitat individuel pavillonnaire
  -  Espace public mixte
  -  Espace à végétaliser

0 50 100 m

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

# Commune de Andrest OAP N°AND7

## PHASAGE DE L'OPÉRATION



# Commune de Andrest OAP N°AND7

## 2/ ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

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

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

	Secteur
<b>1/Echéancier</b>	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de la phase 1, à partir de l'approbation du PLU intercommunal (court terme). Les autres phases pourront être urbanisées en suivant suite à la rétrocession de la voirie et des réseaux des phases précédentes à la collectivité.
<b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chacune des phases.
<b>3/ Programmation</b>	
Forme urbaine attendue	Habitat individuel pavillonnaire
Nbre de lgts attendus	entre 12 et 15 logements
Densité brute	Environ 10 logements par hectare
Statut d'occupation	Accession et/ou locatif privé

### C. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

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

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

#### Traitement des espaces partagés

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

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

##### Emprise au sol des constructions :

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND7

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

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions :

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

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

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

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

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

#### Habitat individuel pavillonnaire

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

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

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

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND7

## B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND7

Secteur à sensibilité faible

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

Les références extérieures à la région sont proscrites.

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

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

# Commune de Andrest OAP N°AND7

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

# Commune de Andrest OAP N°AND7

## 4/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sans objet.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

### C. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

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

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

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

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

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

### B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non réglementé.

## 6/ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

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

### C. ÉLECTRICITE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

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

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

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