

# ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE UC

*Cette zone correspond aux constructions de grande hauteur existantes et est destinée notamment à la construction d'habitat, de commerce et de services.*

*Rappel :*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration par délibération du 18 Décembre 2007 (article R421-12 d du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, la Commune a rétabli le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire par délibération du 18 Décembre 2007.

*« Art. \*R. 421-28. – Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

*.../...*

*« e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code l'Urbanisme, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.*

*La démolition totale des constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5 7°° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».*

*Les espaces boisés classés (E.B.C.) figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130-1et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

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

*Dans ces espaces verts protégés, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.*

## **ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt, sauf les entrepôts admis à l'article 2
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les activités (type garages/ateliers notamment) générant des nuisances sonores.
- le stationnement des caravanes
- les carrières
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments

- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées

à l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan (EVP), par une trame à petits points, les constructions sont interdites, sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE UC 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après,**

- Les opérations de création de logements, activités, services ou équipements doivent comprendre des locaux ou aires de stockage pour les ordures ménagères
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureaux à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante
- Sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - Les entrepôts commerciaux dont la surface n'excède pas 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - La transformation ou l'agrandissement des établissements industriels ou agricoles nuisants et les dépôts existants à condition que les travaux envisagés aient pour effet de réduire leurs nuisances.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale,
- Les constructions destinées à l'habitation sont admises sous les conditions suivantes : pour toute nouvelle opération il est exigé :
  - 30% de logements locatifs sociaux (LLS)
  - Ou
  - 25% de LLS et 15% de logements en accession sociale.

Cette règle s'applique aux opérations suivantes:

- pour les constructions neuves dès lors que les droits à construire définis par le PLU sur l'unité foncière dépassent 1 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher en collectif,
  - pour les opérations de construction de logements individuels, ces obligations s'appliquent pour les opérations portant sur des unités foncières de plus de 5000 m<sup>2</sup> de terrain (unité foncière d'origine).
- Par principe, toute cave ou sous-sol dans la Plaine alluviale du Gave de Pau est prohibé. Toutefois, ils pourront être autorisés exceptionnellement si une étude montre qu'ils peuvent être réalisés, dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

Dans les espaces verts protégés : jardins et parcs (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont en principe interdites si elles remettent en cause la fonction écologique ou les éléments naturels remarquables du secteur concerné.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition que l'emprise globale, toutes constructions confondues, n'excède pas 25% de la surface couverte par la trame d'E.V.P. au plan:

- Les accès,
- Les aires de stationnement (dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement),
- L'extension mesurée de construction existante,
- Les constructions à usage d'habitation,

- Les constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général,
- La construction de garage ou abris,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine, de tennis non couverts,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

En outre, dans les espaces verts protégés de bordure de voie, sur une profondeur de 5,00m, toute construction est interdite, sauf les abris à container pour les ordures ménagères.

### **ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

La rampe d'accès sur la voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3% sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement. Sauf impossibilité technique à le réaliser, le portail d'accès devra être implanté en retrait de 5 m de l'alignement afin de permettre la création d'un « parking du midi ».

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

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les liaisons piétonnes ou cyclables à créer ou à maintenir indiquées au plan graphique par des ronds pleins doivent être respectées. Toutefois, le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

### **ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain : bassin de rétention, puits filtrant, etc) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

### 3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur une parcelle ou une unité foncière doit être conçu de façon à favoriser le maximum d'absorption par le terrain naturel (maintien d'espaces verts, limitation des revêtements imperméables).

Seul l'excès des eaux de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux en fonction de la nature du sous-sol (étude de sol spécifique) afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit de fuite autorisé dans le réseau est alors de 3l/s/ha pour une période de retour de pluie de 30 ans.

### 4 - Réseaux

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 Septembre 1986.

## **ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. DEFINITIONS**

Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

- Lorsqu'une ligne de recul d'implantation est portée au plan, les constructions sous forme de bâtiments doivent être implantées au droit de cette ligne, ou en recul de celle-ci.
- En l'absence d'une ligne de recul d'implantation ; les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00 m de l'alignement.
- Lorsqu'un espace vert protégé est porté au plan au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à l'épaisseur d'espace vert protégé à maintenir entre la voie et la construction.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- pour l'extension de constructions existantes déjà implantées dans les marges de reculement,
- pour les séquences urbaines à front bâti continu,
- pour la transformation ou l'adaptation de bâtiments existants,
- pour l'installation de locaux d'ordures ménagères,



### **3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un recul d'au moins 0,50 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives ; toutefois les piscines, bassins et tennis doivent préserver un recul ou une plage de 2,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UC 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1. REGLE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **1. DEFINITIONS**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface hors-œuvre des constructions aériennes (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, piscines non couvertes et aires de jeux exclus) sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux. L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisé dans l'emprise au sol.

### **2. REGLES**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie d'une unité foncière.

### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Limitation des emprises constructibles le long des cours d'eau :**

Le long des cours d'eau,

- les bâtiments doivent être implantés à 5,00m depuis le haut de talus de berge de la rive, au minimum, sauf si leur fonction est liée à la gestion ou à l'usage de l'eau,
- lorsqu'il existe un emplacement réservé pour ouvrage hydraulique le long des cours d'eau, la distance d'implantation de 5,00m précitée s'applique à partir de la limite de cet emplacement réservé,
- Lorsque les cours d'eau sont busés, la zone non aedificandi est portée à 4,00m axés sur la conduite.

## **ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. DEFINITIONS**

La hauteur maximale des constructions implantées à l'alignement est mesurée à partir du niveau du sol, pris au droit de l'alignement. Lorsqu'elles sont implantées en recul de l'alignement, la hauteur des constructions est prise par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est prise sur la limite séparative.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du trottoir ou du sol naturel est considéré comme deuxième niveau.

## **2. REGLES**

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 21,00 m au faîtage des toitures en pentes et 18,00 m à l'égout de toiture
- 19,00 m à l'acrotère de terrasse

Soit l'équivalent, à titre indicatif, de 6 niveaux superposés (R+5) pour les toitures en pente et de 5 niveaux superposés (R+4) pour les toitures terrasses.

## **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas **de surface de plancher** au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10 -2 ci-dessus.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et situées en toitures (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

## **ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R 123-11 du C. de l'U.)**

### a - Conditions générales :

*Art. \*R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

### c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.

Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons.

Les pentes de toitures à deux pentes présenteront des pentes en harmonie avec celles des constructions environnantes.

#### d - Prescriptions diverses :

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

#### e - Clôtures:

- 1 - L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la sécurité publique
- 2 - Les clôtures côté rue ne doivent pas dépasser 1,70m (cette limite ne concerne pas les portails et portillons). Elles devront être enduites sur les deux faces.

Les clôtures en brande et les parois de type cageot ou bois tressé sont interdites.

Ce mur peut être doublé d'une haie végétale : les simili-haies végétales ou pare vues à dérouler seront interdits.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôtures avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public).

- 3 - En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,90 m; la hauteur pourra être prise du niveau du fond voisin si celui-ci présente un dénivelé supérieur à celui de la parcelle concernée. Les clôtures en limite peuvent être traitées en mur plein (enduits sur les deux faces), grillages, muret surmonté d'une grille ou d'un grillage. Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées de haies végétales.
- 4 - En bordure de voies bruyantes, mentionnées ci-après, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m; celle-ci peut être constituée d'un mur plein:
  - Avenue Gaston Phoebus
  - Route de Bayonne
  - Voie Nord-Sud
  - Avenue Jean Mermoz



- Voie Est-Ouest et clôtures situées le long des contre allées: Rue Laffitte et Allée Bernard Laffitte

f- Façades commerciales :

- o Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 4 m de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants en grandes surfaces sont interdits.

Dans tous les cas, les façades devront répondre à l'expression propre au bâti traditionnel:

- o s'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée de l'immeuble, uniquement.
- o présenter une unité d'expression par largeur de façade d'immeuble, en respectant les coupures de style d'un immeuble à l'autre: lorsque le commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles, une lecture différenciée de la devanture doit être exprimée, même très légèrement, d'un immeuble à l'autre
- o maintenir la présence de parois pleines représentant visuellement la structure porteuse de l'immeuble, soit en maintenant cette structure apparente si elle présente une grande qualité architecturale, soit en l'habillant d'une forme de devanture si elle ne présente pas d'intérêt ou si elle est enduite.
- o éviter les encadrements fantaisistes, à forte dissymétrie d'expression, ou à utilisation de matériaux différents, etc...

g- Ouvrages techniques apparents:

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

- Les citernes

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

- Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent être installés et incorporés dans la couverture,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 15cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

Toute installation de ce type pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature, par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante à porter atteinte à l'architecture du bâtiment lui-même et au paysage urbain ou naturel environnant, compte tenu de la visibilité depuis les espaces publics ou privés.

h - Abords des constructions:

- o Les espaces libres non clos situés en continuité des voies publiques doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

- Les espaces libres d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup> ne seront pas imperméabilisés sur plus de 40% de leur surface sauf usage nécessitant l'accès des véhicules ou des activités.

i - Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Les espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.

## **ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Habitation (construction neuve)	1 place par logement de type T1 ou T1 bis 2 places par logement de type T2 à T4 et plus Parking visiteurs : 0,5 place / logement
Hébergements hôteliers	1 place par chambre
Commerces, bureaux et services (neuf et existant)	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et entrepôts (neuf et existant)	1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

- Résidences-services et résidences de tourisme : 1 place par logement
- Résidences-services pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres ou 2 places pour 5 logements
- Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 2 lits
- Etablissements d'enseignement (primaire et secondaire) : 2 places par classe
- Etablissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total
- Autres établissements recevant du public :
  - ERP de 1<sup>ère</sup> catégorie : nombre de places correspondant à 1/10<sup>ème</sup> de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement
  - ERP de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie : nombre de places correspondant à 1/5<sup>ème</sup> de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanée ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public.

Le stationnement peut être implanté en surface, en sous-sol ou en demi-sous-sol, ou, par parkings-silos à étages. Toutefois, pour les opérations dont l'emprise au sol dépasse 500m<sup>2</sup>,

75% des places de stationnement imposées doivent être réalisées en sous-sol sauf dans la plaine alluviale du Gave de Pau.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme s'applique.

La création d'un local pour deux-roues, situé dans l'assiette foncière du projet, est imposée, pour 5m<sup>2</sup> au minimum et augmenté de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette ou dans les conditions fixées à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement

## **ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

### **1 DEFINITIONS**

*La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cadre d'activités) et espaces libres. Ces derniers peuvent se décomposer en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons (y compris les trottoirs). La superficie des espaces libres est calculée en retirant les voies.*

### **2 REGLES**

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé. Les arbres ou parcs de qualité, signalés au plan de zonage par un rond, existants sur les unités foncières actuelles devront être entretenus et préservés.
- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces libres communs (place minérale ou arborée).
- La localisation de ces espaces peut être,
  - Soit globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
  - Soit indiquée aux orientations d'aménagement ; dans ce cas la réalisation de l'espace libre commun doit être réalisé sensiblement à l'emplacement porté au schéma,

## **ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

### **1 DEFINITIONS**

*La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cadre d'activités) et espaces libres. Ces derniers peuvent se*

*décomposer en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons (y compris les trottoirs). La superficie des espaces libres est calculée en retirant les voies.*

## **2 REGLES**

- 1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.** Les arbres ou parcs de qualité signalés au graphique par un rond, existants sur les unités foncières actuelles devront être entretenus et préservés.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces libres communs (place minérale ou arborée).

La localisation de ces espaces peut être,

- Soit globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
- Soit indiquée aux orientations d'aménagement ; dans ce cas la réalisation de l'espace libre commun doit être réalisé sensiblement à l'emplacement porté au schéma,

### **ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.