

COMMUNE DE BILLERE

Pièce n° **3-1**

PLAN LOCAL D'URBANISME **P.L.U. de BILLERE**

Approuvé le 27 octobre 2011

REGLEMENT

P.O.S. :

- Approuvé le : le 31 Janvier 2001
- Modifié le : le 19 Décembre 2002, le 13 Décembre 2004, le 22 Décembre 2006 et le 6 Septembre 2007, 23 Septembre 2009
- Révisé : révisions simplifiées : 22 Décembre 2006 (Piscine municipale), 17 Décembre 2009 (Z.A.C Centre-Ville et Quartier de la Linière).

P.L.U. :

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Approuvé le
14/06/2005	18/12/2007 & 28/09/2010	06/01/2011	27/10/2011

- Modifié le 24 Octobre 2013 (modification simplifiée).
- Procédure de modification n°1 approuvée le : 21/09/2015

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	2
TITRE I.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
TITRE III.....	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	78

PRÉAMBULE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.
- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
 - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
 - des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6)→ réglementation ne concernant pas la Commune.
- 4) L'article L442-14 relative aux lotissements: « Dans les 5 ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10, L442-11 et L 442-13 sont opposables

Dispositions générales

- 5) La loi paysage du 8 janvier 1993.
- 6) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.
- 7) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- 8) La loi du 9 février 1994, no 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction
- 9) La loi du 2 février 1995, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- 10) La loi sur l'Air du 30 décembre 1996
- 11) La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- 12) La loi du 13 juillet 2006 relative au logement

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique fait apparaître la division du territoire couvert par ce plan d'occupation des sols (P.O.S.) en zones.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres ; la première est U s'il s'agit d'une zone urbaine ou N s'il s'agit d'une zone naturelle, la deuxième est une lettre majuscule quelconque permettant de distinguer les différentes zones. Une lettre minuscule permet de distinguer au besoin, différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit, figurés par une trame, pour lesquels le règlement de chacune des zones concernées prévoit la possibilité d'imposer, au coup par coup, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dispositions générales

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 6 – ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les articles du Code de l'urbanisme utilisés au présent règlement sont ceux qui sont en vigueur avant la mise en application du « Grenelle II de l'environnement ».

Dispositions générales

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA : Zone UA- centre

Cette zone correspond au cœur de ville de Billère, dont la centralité est renforcée par une opération de renouvellement urbain, sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Elle est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu, dotée d'une densité moyenne, pour les logements, commerces et bureaux.

- Le périmètre de la Z.A.C Centre-Ville qui comprend aussi les secteurs suivants :
 - o UAce secteur de la Z.A.C Centre-Ville, îlot Porte Est
 - o UAcp secteur de la Z.A.C Centre-Ville, îlot Plaine
 - o UAcs secteur de la Z.A.C Centre-Ville, îlot des Serres
 - o UAcl secteur de la Z.A.C Centre-Ville, îlot Lassansaa

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration par délibération du 18 Décembre 2007(article R.421-12 d du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au document graphique s'ils ne rentrent pas dans l'une des 6 catégories définies par l'arrêté préfectoral du 12 Avril 1988 (joint annexes 1) et articles L130-1 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 où l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

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 du 7° de l'article L. 123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

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 UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le stationnement isolé des caravanes,

Zone UA

- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs,

- 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 UA 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 constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat,

Pour l'obligation de réalisation de logements sociaux :

- « Sur l'ensemble de la ZAC du Centre-Ville, le nombre de logements locatifs sociaux doit atteindre au minimum 20% du nombre total de logements et 30 % de logements en accession sociale.

-Les constructions à usage d'artisanat, de service, les installations classées, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

-Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

-L'autorisation d'édifier une clôture peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

- 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:

- o Les accès,
- o 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),
- o L'extension mesurée de construction existante,
- o Les constructions à usage d'habitation,
- o Les constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général,
- o La construction de garage ou abris,
- o 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),
- o L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine, de tennis non couverts,

Zone UA

- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

Dans les espaces verts protégés sous forme d'alignements d'arbres (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **un alignement de ronds verts**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Le stationnement public sous réserve de composition paysagère.
- Les aménagements adaptés à la promenade piétonne (bancs, sanitaires).
- 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).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3 % sur une longueur de 5 m.

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 **manœuvrer** 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 douces (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 UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

3 – Eaux pluviales

En secteurs UAc, UAce, UAcl et UAcs

Habitat collectif et Habitat pavillonnaire

- Collecte des eaux pluviales séparative par canalisations enterrées
- Ouvrages de rétention des eaux pluviales enterrés sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton) dimensionné sur l'évènement trentennal avec organe de régulation calibré à 3 l/s/ha

En secteurs UAcp,

Les eaux pluviales doivent être gérées au droit de chaque îlot, avec la mise en place de techniques alternatives basées sur le stockage avant infiltration.

Habitat collectif

- Collecte des eaux pluviales séparative par canalisations enterrées ou tranchées drainantes qui achemineront les eaux vers des ouvrages de stockage-infiltration de type structure

alvéolaire

- Ouvrages de rétention-infiltration des eaux pluviales enterrés sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire) dimensionné sur l'évènement trentennal
- Pour un évènement de période de retour plus rare (pluie centennale), les survolumes non collectés seront dirigés par ruissellement de surface vers une noue d'infiltration ou bien vers les espaces verts privatifs qui pourront être inondables (léger modelé de terrain permettant de créer une dépression).

Habitat pavillonnaire

- Infiltration des eaux de toiture à la parcelle par puits d'infiltration
- Collecte séparative des eaux pluviales et de ruissellement des voies d'accès et parkings et stockage-infiltration à partir de tranchées d'infiltration ou de structures alvéolaires dimensionnées jusqu'à l'évènement trentennal
- Pour l'évènement centennal, les survolumes pourront ruisseler en surface vers une noue de stockage-infiltration disposée en limite d'îlot.

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 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

• **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 l'espace publique, ou la voie privée ouverte au public 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.

• **REGLES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la ligne d'implantation indiquée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Centre-Ville (Cf. pièce 3 du PLU).

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du plan d'occupation des sols, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Zone UA

Pour les annexes techniques des réseaux (notamment l'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à containers d'enlèvement des ordures ménagères, les constructions doivent être implantées dans un bâtiment ou accolées à celui-ci ou à un mur de clôture.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux,...) et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines) peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- DEFINITIONS

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons, escaliers extérieurs et éléments techniques peuvent être autorisés dans la zone de recul à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UA 6.

- REGLES

- Les constructions sont implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit en recul des limites ; dans ce dernier cas le recul est de 2,00m au moins par rapport aux limites.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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 maximale des bâtiments (mesurée au-dessus du niveau du sol naturel) :

- Dans le secteur UAce, l'emprise au sol maximale est de 40%.
- Dans le secteur UAcp, l'emprise au sol maximale est de 45 %.
- Dans le secteur UAcs, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Dans le secteur UAcl, l'emprise au sol maximale est de 40%.

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

Zone UA

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 la conduite.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du terrain voisin pris 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 de tout point des constructions, mesurées à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé défini par l'autorité administrative.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans la limite de 4 m supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment à édifier sur la voie la plus large avec un maximum de 15 mètres.

La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder :

Secteur	Nombre d'étages potentiels (à titre informatif et non réglementaire)	Hauteurs maximales réglementaires
Dans le secteur UAce (îlot Porte Est)	R+ 5	20 mètres
Dans le secteur UAcp (îlot Plaine)	R+ 5	20 mètres
Dans le secteur UAcs (îlot des Serres)	R+4 sur la place	18 mètres
	R+6 sur la RN117 et la nouvelle rue	24 mètres
Dans le secteur UAcl (îlot Lassansaa)	R+3	14 mètres

Zone UA

Une hauteur supplémentaire d'un étage (+ 3,00m) peut être admise, si elle correspond à une diminution d'un étage en superficie équivalente par bâtiment (pour développer éventuellement des effets de silhouette).

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 UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - 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.

2 - 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.

Outre ces dispositions, les clôtures côté rue ne devront pas dépasser 1,70m (cette limite de concerne pas les portails et portillons).

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, grillages, muret surmonté d'une grille ou d'un grillage. Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées de haies végétales.

Lorsque ces clôtures sont maçonnées, elles devront l'être sur les deux faces.

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

5 - Dans le centre-ville (Rue Jeanne Lassansaa, Rue Bernard Mauboulès, Rue du Mohédan) et le quartier Saint Laurent (Rue du Baron Séguier, Rue Caplanne et Rue de l'Eglise), les murs de clôtures sur rue pourront être reconstruits dans les mêmes hauteurs à condition de respecter les mêmes matériaux que le mur de clôture initial.

6 - L'aspect des bâtiments construits pourra être adapté aux dispositions contemporaines destinées à favoriser l'utilisation de matériaux et techniques répondant aux critères de performance énergétique dans un objectif de développement durable.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - 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 m², accès compris.

Le stationnement peut être implanté en surface, en sous-sol ou en demi-sous-sol, ou, par parkings-silos à étages.

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

Habitation : 1,5 place de stationnement au moins par logement.

- Dont en secteur UAce : au moins les 2/3 des places réglementairement exigées au titre du présent article doivent être intégrées au bâti (en rez-de-chaussée, en sous-sol ou en semi-sous-sol)
- Dont en secteur UAcp : au moins la moitié des places réglementairement exigées au titre du présent article doivent être intégrées au bâti (en sous-sol, en rez-de-chaussée ou en semi-sous-sol)
- Dont en secteur UAcS : au moins les 2/3 des places réglementairement exigées au titre du présent article doivent être intégrées au bâti (en sous-sol, en rez-de-chaussée ou en semi-sous-sol)
- Dont en secteur UAcl : au moins les 2/3 des places réglementairement exigées au titre du présent article doivent être intégrées au bâti (en sous-sol, en rez-de-chaussée ou en semi-sous-sol)
- Dans le secteur UAcp : 1 place par logement, au moins, pour les groupes d'habitation ou maisons de ville.

- Hôtel : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

- Commerces / Bureaux / Services : 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher avec un minimum obligatoire d'une place par commerce, bureau ou service.

- Artisanat / Entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher

- Résidences-services et résidences de tourisme : 1 place par logement

- Résidences services pour personnes âgées ou EHPAD : 1 place pour 5 chambres ou lits (EHPAD) et 1 place pour 5 logements (résidences services pour personnes âgées)

- 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 :

- nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement.

Pour les immeubles comprenant des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou avec un prêt social en location-accession (PLSA), le nombre d'aires de stationnement est limité à une place par logement (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Zone UA

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.

2 – La création d'un local pour deux-roues de 5m² de surface au minimum, situé dans l'assiette foncière du projet, est imposée, et augmenté de 1 m² par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher créée.

3 - 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 UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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 - La superficie des espaces libres représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière dans le cas de construction à usage d'habitation et d'hôtel et 10 % de la superficie de l'unité foncière dans les autres cas.
- 2 - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.
- 3 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En secteurs UA, doivent être réalisés des espaces libres dans les secteurs suivants, avec un minimum:

- Dans le secteur UAce, 20%
- Dans le secteur UAcp, 30%
- Dans le secteur UAcs, 30%
- Dans le secteur UAcl, 30%

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est destinée à la construction en ordre continu ou discontinu d'habitat, de commerce et de services. Les règles d'urbanisme visent à la densification, au renouvellement urbain. Les fonctions urbaines de cet espace sont variées. L'habitat voisine avec les activités économiques et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- *à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,*
- *à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,*
- *à diversifier les fonctions urbaines, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,*

Des secteurs sont déterminés en fonction de la morphologie des quartiers, dont une régulation des hauteurs :

Les secteurs UBa (Sud Faraday) et UBb (Nord Faraday) rue Faraday correspondent à l'opération spécifique de la Linière.

Le secteur UBc correspond au secteur de la Casilda et l'opération à l'angle de la Rue de Galas et la Rue Saint Exupéry dont la hauteur des constructions est limitée à l'équivalent de R+3.

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 de l'Urbanisme, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Les espaces boisés classés (E.B.C.) figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et 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 où l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

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. ».

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.

Zone UB

ARTICLE UB 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 activités (type garages/ateliers notamment) générant des nuisances sonores.
- le stationnement des caravanes
- les carrières
- Les installations classées soumises à autorisation
- 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 UB 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 500m² 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 ait 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,
- 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.
- 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 m² 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 5 000 m² de terrain (unité foncière d'origine).

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 UB 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 UB 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.

Dans le secteur UBb du quartier de la Linière, une étude de sol devra être réalisée pour connaître les capacités d'infiltration du terrain afin de déterminer les caractéristiques des aménagements à mettre en place pour une période de retour trentennale en fonction des surfaces imperméabilisées par le projet.

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^o 86-1067 du 30 Septembre 1986.

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• 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.

• REGLES

- **Dans la seule zone UB :**
 - 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 à 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.
- **Dans les seuls secteurs UBa et UBb :**
 - Les constructions seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise de la voie.

• DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être acceptée :

- Lorsque des bâtiments existants sur la parcelle ou sur des unités foncières mitoyennes sont implantés en recul par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ; dans ce dernier cas le recul ne doit pas excéder celui des bâtiments référents,
- Pour l'extension de constructions existantes déjà implantées dans les marges de reculement, auquel cas l'extension peut être réalisée suivant le même recul que l'existant,
- Pour la transformation ou l'adaptation de bâtiments existants,
- Pour l'installation de locaux d'ordures ménagères,
- Pour les abris légers dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9m².

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux...) et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines) peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DEFINITIONS

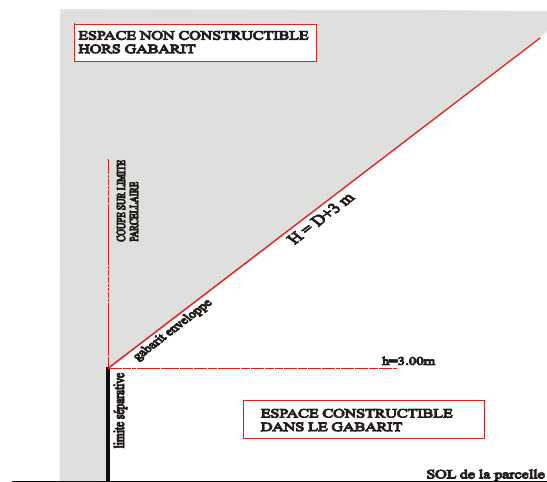
Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons, escaliers extérieurs et éléments techniques peuvent être autorisés dans la zone de recul à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UC 6.

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

2. REGLES

- Les constructions constituant des bâtiments sont implantées en limites ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de bâtiment ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.
- En outre tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m ($L = H - 3$).



- Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de la construction et situées en façade latérale (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

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.

En secteur UBb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00m de la limite séparative avec les parcelles n°AK 773 et n°AK 775.

ARTICLE UB 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 UB 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 à usage d'habitation, hébergement hôtelier et annexes ne peut excéder 30 % de la superficie d'une unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce, artisanat, bureaux et services ne peut excéder 50 % 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 UB 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.

2. REGLES

En zone UB, sauf en secteurs UBa et UBb

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 15,00 m au faîtage des toitures en pentes et 12,50 m à l'égout de toiture
- 13,00 m à l'acrotère de terrasse

Soit l'équivalent, à titre indicatif, de 5 niveaux superposés (R+4) pour les toitures en pente et de 4 niveaux superposés (R+3) pour les toitures terrasses.

En secteur UBa

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder :

- 15,00 m au faîtage des toitures en pentes et 12,50 m à l'égout de toiture
- 13,00 m à l'acrotère de terrasse

Soit l'équivalent, à titre indicatif, de 5 niveaux superposés (R+4) pour les toitures en pente et de 4 niveaux superposés (R+3) pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage de commerce, artisanat, bureaux et services ne peut excéder :

- 16,00 m au faîtage des toitures en pentes et 12,00 m à l'égout de toiture
- 13,00 m à l'acrotère de terrasse

Soit l'équivalent, à titre indicatif, de 4 niveaux superposés (R+3) pour les toitures en pente et de 3 niveaux superposés (R+2) pour les toitures terrasses.

En secteur UBb

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- 25,00 m au faîtage des toitures en pentes et 20,00 m à l'égout de toiture
- 21,00 m à l'acrotère de terrasse

Soit l'équivalent, à titre indicatif, de 7 niveaux superposés (R+6) pour les toitures en pente et de 6 niveaux superposés (R+5) pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage de commerce, artisanat, bureaux et services ne peut excéder :

- 13,00 m au faîtage des toitures en pentes et 9,00 m à l'égout de toiture
- 10,00 m à l'acrotère de terrasse

Soit l'équivalent, à titre indicatif, de 3 niveaux superposés (R+2) pour les toitures en pente et de 2 niveaux superposés (R+1) pour les toitures terrasses.

En secteur UBc

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 16,00 m au faîtage des toitures en pentes et 12,00 m à l'égout de toiture
- 13,00 m à l'acrotère de terrasse

Soit l'équivalent, à titre indicatif, de 4 niveaux superposés (R+3) pour les toitures en pente et de 2 niveaux superposés (R+2) 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 UB 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 R123-11 du C. de l'U.)

*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.*

a - Conditions générales :

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 :

- 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:

- s'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée de l'immeuble, uniquement.
- 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
- 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.
- 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.

a) 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.

b) 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.

c) 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:

- 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 100m² 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:

- o **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 UB 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 m², accès compris.

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 ² de surface de plancher
Artisanat et entrepôts (neuf et existant)	1 place de stationnement pour 100 m ² 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^{ère} catégorie : nombre de places correspondant à 1/10^{ème} de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement
 - ERP de 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : nombre de places correspondant à 1/5^{ème} 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 500m², 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 de 5m² de surface au minimum, situé dans l'assiette foncière du projet, est imposée, et augmenté de 1 m² par tranche indivisible de 100 m² 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 UB 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 m² 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 UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.

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

Zone UC

- 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 500m² 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 m² 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 m² 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,

Zone UC

- pour la transformation ou l'adaptation de bâtiments existants,
- pour l'installation de locaux d'ordures ménagères,
- pour les abris légers dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9m².

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux...) et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines) peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DEFINITIONS

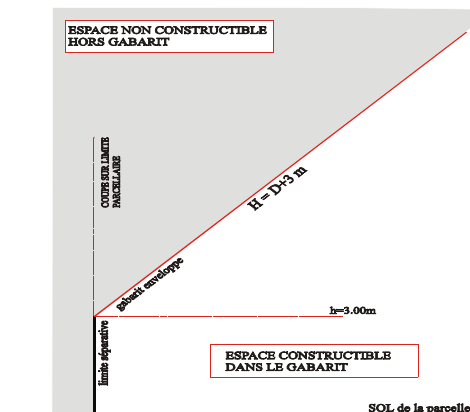
Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons, escaliers extérieurs et éléments techniques peuvent être autorisés dans la zone de recul à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UC 6.

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

2. REGLES

- Les constructions constituant des bâtiments sont implantées en limites ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de bâtiment ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.
- En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m ($L = H - 3$).
- Le long de la Route de Bayonne et de l'Avenue Jean Mermoz : dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou du recul d'implantation indiqué au document graphique, lorsque la limite latérale ne constitue pas une limite de zone, les constructions seront implantées en limite latérale. Dans ce cas, la règle $L=H-3$ précitée ne s'appliquera pas.



- Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de la construction et situées en façade latérale (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

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

Zone UC

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 faitage 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 faitage,
 - 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.
- o Les espaces libres d'une surface supérieure à 100m² 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:

- o **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 m², 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 ² de surface de plancher
Artisanat et entrepôts (neuf et existant)	1 place de stationnement pour 100 m ² 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^{ère} catégorie : nombre de places correspondant à 1/10^{ème} de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement
 - ERP de 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : nombre de places correspondant à 1/5^{ème} 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 500m², 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 5m² au minimum et augmenté de 1 m² par tranche de 100 m² 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 m² 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 m² 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.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance « pavillonnaire ».

Il est distingué les secteurs suivants :

- Le secteur UDa, correspondant à des zones d'habitat pavillonnaires de densité importante,
- Le secteur UDb, correspondant au quartier de Beauregard situé Avenue de Lons,
- Le secteur UDp, correspondant au secteur à dominante patrimoniale (ancien village, villas anglaise),
- Le secteur UDe correspondant à l'urbanisation spécifique du lotissement Californie,
- Le secteur UDv, correspondant à l'aire d'habitat adapté pour les gens du voyage,

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 de l'Urbanisme, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

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

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. ».

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire où 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

Les bâtiments ou éléments du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de modifier un bâtiment ou un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

Zone UD

Non applicabilité de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme (loi du 12 juillet 2010): l'article L.111-6-2 relatif aux déperditions énergétiques et à l'économie d'énergie, n'est pas applicable dans le périmètre aux bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Zones inondables :

Les zones inondables sont portées au plan de zonage par une trame hachurée bleue (voir pièces annexes du P.L.U.). Les précautions doivent être prises envers les biens et les personnes.

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les activités (type garages/ateliers notamment) générant des nuisances sonores.
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement de caravanes, sauf en secteur UDv,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UD 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 500m² 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 ait pour effet de réduire leurs nuisances.
- l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de ne pas accroître le risque.

Zone UD

- o 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 m² 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 5 000 m² de terrain (unité foncière d'origine).
- o 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.
 - o 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.
 - o 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.

En zone inondable repérées au plan par un hachurage bleu, les constructions peuvent être admises à condition que les dispositions soient prises pour protéger les biens et les personnes.

Conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées en zone UD,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,

4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE UD 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 UD 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, en respectant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

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

3 - 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^o 86-1067 du 30 Septembre 1986.

4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en cas de réseau insuffisant, les seuls nouveaux branchements autorisés sur le réseau unitaire concernent les zones déjà équipées en unitaire où il n'existe pas d'exutoire pluvial enterré ou de surface.

En ce qui concerne les zones équipées d'un réseau d'assainissement pluvial collectif ou avec possibilité de rejet dans le milieu naturel de surface, 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.

- Habitat isolé : Vstocké = 30 l / m² imperméabilisé
- Lotissement : (habitat ou activités) : Qf = 3l/s/ha – fréquence trentennale
- Volume minimal pour décantation : 10l/m² imperméabilisé

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les deux cas, un prétraitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellements urbains supérieure ou égale à 250 m². Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m², un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

L'infiltration des eaux pluviales :

Hors plaine du gave, l'infiltration souterraine comme évacuation principale est interdite. Tout terrain viabilisé doit avoir un exutoire pour les eaux pluviales.

Dans le secteur de la plaine du gave, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire dans les zones autorisées, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager dans la plaine du Gave :

- Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonoïde avant le système d'infiltration
- La reconstitution d'un massif filtrant est obligatoire si la nappe phréatique haute est supérieure à -3m/T.N.

ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DEFINITIONS

- a. 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.

- b. 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 ou pour le recul par rapport à l'alignement ou pour l'implantation sur une « ligne d'implantation ».

2. REGLES

2.1. En l'absence d'une ligne d'implantation portée au plan, les bâtiments doivent être implantés avec un recul d'au moins 5,00 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan, l'implantation des constructions est imposée à partir de cette ligne.

2.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux...) **et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines)** peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) 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.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.1 Une implantation différente peut être acceptée, selon les cas ci-après :

Cas	Règle d'implantation adaptée
Pour l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé	Dans ce cas, l'implantation pourra se faire avec le même recul
Lorsque un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) à l'alignement sur la voie ou dans la marge de recul imposée.	Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le même alignement que l'un des immeubles mitoyens.
Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à containers d'enlèvement des ordures ménagères.	Dans ce cas, les constructions doivent être implantées dans un bâtiment ou accolées à celui-ci ou à un mur de clôture.
Pour les abris légers dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9m ² .	Dans ce cas, l'implantation pourra se faire librement par rapport aux limites d'emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

3.2 L'implantation des bâtiments peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

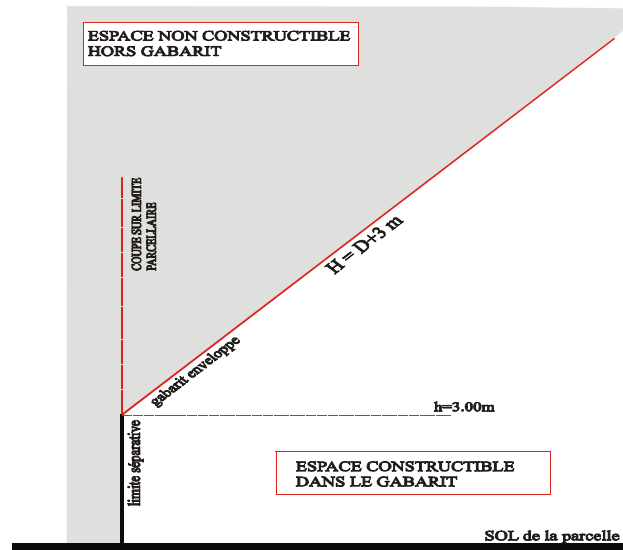
1. DEFINITIONS

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies architecturales, telles que débords de toit, décors, murets peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

2. REGLES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative. Dans ce cas, la construction ne doit pas dépasser 50% de la longueur de la limite concernée ;
- soit à 2 mètres au moins de la limite séparative. Les escaliers, balcons et débords de toits sont autorisés dans la bande des deux mètres de la limite séparative mais doivent respecter un recul, en tous points de 1,50 m par rapport à ces limites. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m ($L = H - 3$).



Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de la construction et situées en façade latérale (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

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.

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

Cas	Règle d'implantation adaptée
pour l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé	Dans ce cas, l'implantation pourra se faire avec le même recul
Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères.	Elles peuvent être implantées en limite ou en recul de deux mètres.

ARTICLE UD 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 constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 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

- En zone UD et secteur UDp, sauf en secteurs UDa, UDe et UDv, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 33% de la superficie d'une unité foncière. Elle ne peut excéder 50 % pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.
- Dans les secteurs UDa, UDb et UDv, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie d'une unité foncière.
- Dans le secteur UDe, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

3. DISPOSITION PARTICULIÈRE

La limitation d'emprise ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 165 m² l'emprise au sol des constructions sur les parcelles existantes inférieures à 500 m² au jour de l'approbation du P.L.U.

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 UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

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.).

1. REGLES

En zone UD et secteurs UDe, UDv, UDp, sauf en UDa et UDb :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder :
 1. Toitures en pentes :
 - 10,00 m au faîtage
 - 6,00 m à l'égout du toitsoit l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 1 étage = 2 niveaux superposés.
 2. Couverture-terrasse,
 - 7,00 m au sommet de l'acrotère.

Dans le seul secteur UDe :

- la hauteur maximale des extensions réalisées à l'alignement du domaine public ne devra pas excéder 3 m à l'égout du toit, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée.

En secteur UDa et UDb :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder :
 1. Toitures en pentes :
 - 13,00 m au faîtage
 - 9,00 m à l'égout du toitsoit l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 2 étages = 3 niveaux superposés.
 2. Couverture-terrasse, 9,00 m au sommet de l'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour rappel, l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

1°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

a – Couvertures :

- L'usage, en couverture apparente, du chaume, de la tôle ondulée, de matériaux bitumineux est interdit sauf pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher (type abri de jardin, bûcher, garage indépendant de l'habitation principale...). Les couvertures en bacs aciers ne sont pas concernées par ces restrictions.

b – 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.

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

Dans le centre-ville (Rue Jeanne Lassansaa, Rue Bernard Mauboulès, Rue du Mohédan) et le quartier Saint Laurent (Rue du Baron Séguier, Rue Caplanne et Rue de l'Eglise), les murs de clôtures sur rue pourront être reconstruits dans les mêmes hauteurs à condition de respecter les mêmes matériaux que le mur de clôture initial.

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

Le 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.

c - Façades commerciales

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 éviter les encadrements fantaisistes, à forte dissymétrie d'expression, ou à utilisation de matériaux différents, etc...

d - 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.

2°) les immeubles protégés repérés pour leur valeur patrimoniale et architecturale, en application des articles L.123-1-5 7°:

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

*Rappel : La démolition totale des **constructions anciennes repérées au plan en rouge**, porté 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. ».*

La maçonnerie.

- En application de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme de la loi du 12 juillet 2010: l'article L.111-6-2 relatif aux déperditions énergétiques et à l'économie d'énergie : La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions n'est pas admise lorsqu'elle couvre un immeuble ou partie d'immeuble comportant des façades en pierre, ou en pierre et enduit et des reliefs architecturaux tels que corniches, bandeaux, encadrement de baies et sculptures.
- La maçonnerie de pierre et d'enduit sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- La maçonnerie de galets est à préserver
- Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé de manière traditionnelle, Les finissages d'enduits sont de type traditionnel, identiques à l'existant (finition lissée).
- La composition et le rythme des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) seront respectés.
- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

Les couvertures.

- Les couvertures doivent être entretenues, restaurées en utilisant les mêmes matériaux que l'existant, ou en reconstituant, le cas échéant, les dispositions originelles,
- Les châssis de toiture seront limités en nombre. Leur nombre est limité en fonction de la dimension de l'immeuble (2 ouvertures par les pans de toiture dont l'égout fait moins de 10,00 m linéaire, 1 châssis supplémentaire par tranche de toiture au-dessus de 10,00 m)

Menuiseries extérieures :

- Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou, lorsqu'elles sont remplacées, dans les matériaux identiques ou déjà présents sur les ouvertures en façade.
- Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits, sauf en cas de renouvellement à l'identique.

Les murs de clôture

- Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement.
- Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.
- L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.
- Les murs traditionnels et les murs de soutènement moellonnés doivent être préservés ou peuvent être reconstitués ou complétés.

Les détails

- Les détails architecturaux des façades, tels que galeries, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture, bois découpés, etc...seront préservés.
- Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

3°) Les ouvrages techniques apparentsa) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ;

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

d) Les antennes paraboliques:

L'installation d'antenne parabolique en façades sur balcon, en appui de fenêtre est interdite pour les immeubles protégés en raison de leur valeur patrimoniale et architecturale au titre de l'article L123-1-5-7° du CU.

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : l'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture :

→ En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

→ Leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.

f) Les éoliennes

Sur mat ou en toiture, sont interdites.

ARTICLE UD 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 m², accès compris.

Habitation (construction neuve)	1 place par logement de type T1 ou T1 bis 2 places par logement de type T2 à T4 et plus
---------------------------------	--

	<i>Lors d'opérations d'aménagements (lotissements) ou création d'habitat groupé, il doit être ajouté une place supplémentaire pour 5 lots, en stationnement collectif au titre des « places visiteurs » ou « places de midi ».</i>
Hébergements hôteliers	1 place par chambre
Bureaux, commerces et services (neuf et existant)	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat (neuf et existant)	1 place de stationnement pour 100 m ² 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 :
 - o ERP de 1^{ère} catégorie : nombre de places correspondant à 1/10^{ème} de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement,
 - o ERP de 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : nombre de places correspondant à 1/5^{ème} 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.

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 5m² au minimum et augmenté de 1 m² par tranche de 100 m² 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 UD 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.
- Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
- 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 m² 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 communs paysagés.
- 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 l'espace libre commun doit être réalisé sensiblement à l'emplacement porté au schéma.

ARTICLE UD 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 m² 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 réalisée sensiblement à l'emplacement porté au schéma,

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

Sans objet.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone est principalement destinée aux ouvrages ou installations d'intérêt général et leurs annexes, aux installations d'intérêt collectif, aux équipements publics ou privés à usage collectif, à l'exclusion des fonctions d'habitat autre que celui qui est lié au programme d'équipement (équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels et culturels, hospitaliers, administratifs, sportifs, etc...).

Il est distingué :

- un secteur UEs correspondant aux équipements sportifs
- un secteur UEc pour le pôle culturel intercommunal
- un secteur UEI pour les aires de loisirs

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 de 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 ».

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

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire où 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

Zones inondables :

Les zones inondables sont portées au plan de zonage par une trame hachurée bleue (voir pièces annexes du P.L.U.). Les précautions doivent être prises envers les biens et les personnes.

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les commerces et les hôtels, sauf ce qui est admis sous condition à l'article 2
- l'hébergement hôtelier,

Zone UE

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

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

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, **sauf en secteur UEs**, à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage, ou d'accueil lié à l'activité.
- Les commerces, s'ils sont liés à l'activité de l'équipement.
- Les opérations de création de logements, activités, services ou équipements doivent comprendre des locaux ou aires de stockage pour les ordures ménagères.
- 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 peuvent être autorisés à conditions d'être rendus nécessaires pour l'aménagement d'équipements de plein-air.
- En secteur UEs, les bâtiments à condition d'accompagner des terrains ou des activités de sports de plein-air (dépôts, sanitaires, sécurité, tribunes) et les installations temporaires.
- En secteur UE, les constructions à usage d'entrepôts liés au fonctionnement des services techniques municipaux.
- 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'équipements publics et/ou d'intérêt général,
- La construction de garage ou abris,

Zone UE

- 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.

En zone inondable repérées au plan par un hachurage bleu, les constructions peuvent être admises à condition que les dispositions soient prises pour protéger les biens et les personnes.

ARTICLE UE 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 UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 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.

3- 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 constructions 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.

4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en cas de réseau insuffisant, les seuls nouveaux branchements autorisés sur le réseau unitaire concernent les zones déjà équipées en unitaire où il n'existe pas d'exutoire pluvial enterré ou de surface.

En ce qui concerne les zones équipées d'un réseau d'assainissement pluvial collectif ou avec possibilité de rejet dans le milieu naturel de surface, 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.

- Habitat isolé : $V_{stocké} = 30 \text{ l / m}^2$ imperméabilisé
- Lotissement : (habitat ou activités) : $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$ – fréquence trentennale
- Volume minimal pour décantation : 10 l/m^2 imperméabilisé

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les deux cas, un prétraitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellements urbains supérieure ou égale à 250 m^2 . Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m^2 , un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

L'infiltration des eaux pluviales :

Hors plaine du gave, l'infiltration souterraine comme évacuation principale est interdite. Tout terrain viabilisé doit avoir un exutoire pour les eaux pluviales.

Dans le secteur de la plaine du gave, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire dans les zones autorisées, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager dans la plaine du Gave :

- Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonide avant le système d'infiltration
- La reconstitution d'un massif filtrant est obligatoire si la nappe phréatique haute est supérieure à -3 m/T.N.

ARTICLE UE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES 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

Zone UE

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.

2. REGLES

- 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 avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- 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.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux...) **et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines)** peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les abris légers dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9m² pourront être implantés librement par rapport aux limites d'emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, l'implantation pourra se faire avec le même recul.

L'installation de locaux d'ordures ménagères peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour la reconstruction d'un équipement existant, l'implantation pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.

L'implantation des bâtiments peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

Lorsqu'un équipement public ou privé d'intérêt collectif nécessite une implantation en recul pour l'accueil du public (parvis), celui-ci peut être implanté en recul par rapport à l'alignement, dans la limite de 10,00m.

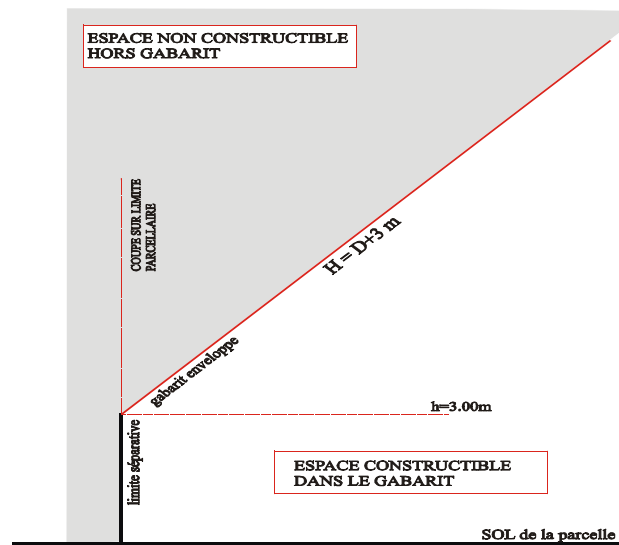
ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DEFINITIONS

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons, escaliers extérieurs et éléments techniques peuvent être autorisés dans la zone de recul à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

2. REGLES

- Les constructions sont implantées en limites ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.
- En outre tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m ($L = H - 3$).



- Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de la construction et situées en façade principale et latérale (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

4. 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 UE 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 UE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Toutefois, il est fixé une limitation aux 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 UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. REGLES

La hauteur est limitée à 12,00 m.

La reconstitution d'édifices anciens protégés au plan patrimonial n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux équipements d'infrastructure.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Lorsqu'il s'agit d'une extension, celle-ci peut être réalisée dans la continuité de la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si l'enveloppe du bâti n'est pas génératrice de surface de plancher, ouvrages et galeries techniques (halles avec ponts roulants, hauts-fourneaux, châteaux, d'eau, tours techniques, cheminées, etc...) ainsi que pour les ouvrages techniques de faibles emprises (emprises maximale mesurée à 3,00m du sol de 20m²), tels que châteaux d'eau, tours techniques, cheminées, etc.

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 UE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT 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 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:

- 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 100m² 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 UE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 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^{ère} catégorie : nombre de places correspondant à 1/10^{ème} de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement,
 - ERP de 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : nombre de places correspondant à 1/5^{ème} 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.

Zone UE

La création d'un local pour deux-roues, situé dans l'assiette foncière du projet, est imposée, pour 5m² au minimum et augmenté de 1 m² par tranche de 100 m² 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 UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- La création de ces espaces libres peut être soumise à des conditions particulières de localisation et d'exécution.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

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

Sans objet.

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel et artisanal.

Il est distingué

- un secteur UYa, destiné à des activités en zone urbaine sous réserve de limitation des nuisances,
- un secteur UYb destiné à assurer la mixité habitat-emploi, en offrant la possibilité de créer des logements à l'étage. L'un des secteurs UYb est affecté d'un « ' », UYb' pour distinguer le fait que ce secteur est assujéti à l'application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, par une servitude visant à limiter les constructions ou installations dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ; les travaux d'adaptation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions y sont autorisés. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de 5 ans après l'approbation du P.L.U..

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 de l'Urbanisme, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Zones inondables :

Les zones inondables sont portées au plan de zonage par une trame hachurée bleue (voir pièces annexes du P.L.U.). Les précautions doivent être prises envers les biens et les personnes.

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au logement, sauf en zone UYb
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs

ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations de création de logements, activités, services ou équipements doivent comprendre des locaux ou aires de stockage pour les ordures ménagères.

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

En secteurs UYa et UYb,

- o 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.
- o 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 500m² 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.
- o L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale,
- o 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.
- o **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'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.

En secteur UYb,

- o Les programmes de logements à condition qu'ils soient implantés à plus de 3,50m au-dessus du niveau sol naturel ou du sol de voie d'accès. 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 m² 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 5 000 m² de terrain (unité foncière d'origine).

Toutefois, en secteur UYb, assujetti à l'application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les extensions dans la limite de 30 m² par parcelle.

En zone inondable repérées au plan par un hachurage bleu, les constructions peuvent être admises à condition que les dispositions soient prises pour protéger les biens et les personnes.

ARTICLE UY 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 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 ».

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

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 UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 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.

3 - 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.

4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en cas de réseau insuffisant, les seuls nouveaux branchements autorisés sur le réseau unitaire concernent les zones déjà équipées en unitaire où il n'existe pas d'exutoire pluvial enterré ou de surface.

En ce qui concerne les zones équipées d'un réseau d'assainissement pluvial collectif ou avec possibilité de rejet dans le milieu naturel de surface, 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.

- Habitat isolé : $V_{stocké} = 30 \text{ l / m}^2$ imperméabilisé
- Lotissement : (habitat ou activités) : $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$ – fréquence trentennale
- Volume minimal pour décantation : 10 l/m^2 imperméabilisé

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les deux cas, un prétraitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellements urbains supérieure ou égale à 250 m^2 . Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m^2 , un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

L'infiltration des eaux pluviales :

Hors plaine du gave, l'infiltration souterraine comme évacuation principale est interdite. Tout terrain viabilisé doit avoir un exutoire pour les eaux pluviales.

Dans le secteur de la plaine du gave, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire dans les zones autorisées, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager dans la plaine du Gave :

- Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonide avant le système d'infiltration
- La reconstitution d'un massif filtrant est obligatoire si la nappe phréatique haute est supérieure à -3 m/T.N.

ARTICLE UY 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UY 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DEFINITIONS

Zone UY

- a. 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.
- b. 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 ou pour le recul par rapport à l'alignement ou pour l'implantation sur une « ligne d'implantation ».

2. REGLES

1. Constructions ou installations industrielles ou artisanales, classées ou non :
 - **Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies.**
 - En l'absence de marge de reculement, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement de 5 m minimum à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.
2. Constructions ou installations de nature autres que celles destinées aux activités industrielles ou artisanales :
 - elles doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant une marge de reculement de 5 m minimum comptés horizontalement à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux...) **et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines)** peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les abris légers dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9m² pourront être implantés librement par rapport aux limites d'emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Le long de la route de Bayonne, les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Lorsque l'une ou l'autre des constructions voisines existantes de part et d'autre, est implantée en recul par rapport à l'alignement, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou d'usage public.
- Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- L'installation de locaux d'ordures ménagères ou déchets peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les dépôts et stockages extérieurs sont interdits dans la marge de reculement par rapport à l'alignement.

ARTICLE UY 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

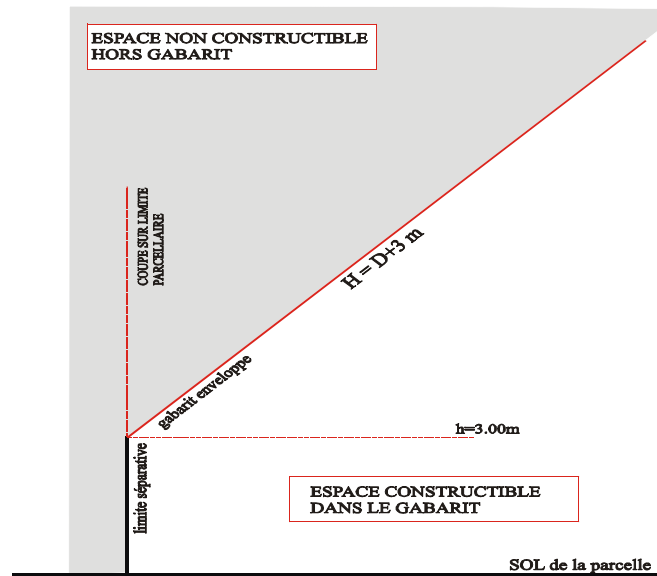
1. DEFINITIONS

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies architecturales, telles que débords de toit, décors, murets peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

2. REGLES

Par rapport à une limite séparative à l'intérieur de la zone UY, les bâtiments doivent être implantés soit en limite, soit en recul de 3,00m de la limite.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une autre zone urbaine comportant de l'habitat (UA, UB, UC, UD...) , la construction doit être implantée à 3 m et tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.



Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de la construction et situées en façade principale et latérale (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE UY 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété toutefois les dispositions de prévention des incendies s'appliquent.

ARTICLE UY 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 50 % de la superficie des unités foncières concernées.

De plus en secteur UYb', l'extension des constructions ne devra pas excéder 30m² d'emprise au sol.

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 UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. REGLES

La hauteur des constructions est limitée à

- lorsque le bâtiment est couvert d'un toit en pente : 12,00m en faitage de toiture
- lorsque le bâtiment est couvert d'un toit plat (terrasse) : 10,00m à l'acrotère

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si l'enveloppe du bâti n'est pas génératrice de surface de plancher, ouvrages et galeries techniques (halles avec ponts roulants, hauts-fourneaux, châteaux d'eau, tours techniques, cheminées, etc...) ainsi que pour les ouvrages techniques de faibles emprises (emprises maximale mesurée à 3,00m du sol de 20m²), tels que châteaux d'eau, tours techniques, cheminées, etc.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En secteur UYb, la hauteur maximale des constructions est portée à 15,00m au faitage de couverture en pentes et 12,00m à l'acrotère de terrasse, lorsque l'opération comporte plus de la moitié **de surface de plancher** en logements.

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 UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels

*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*

Zone UY

constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- *L'autorisation d'édifier une clôture peut être refusée ou 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.*

Règlement

- Les façades orientées sur les espaces publics doivent être « des façades nobles » et présenter une composition architecturale urbaine sobre et ordonnancée par les percements (façades verticales, percements rectangulaires, ainsi que bandeaux, saillies, auvents) ; les espaces libres destinés aux stockages, aux parkings et à la présentation doivent se situer en façades arrières ou latérales des constructions.
- Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité. En zone UYb, il est interdit de traiter l'intégralité des façades d'un bâtiment en bardage métallique.
- Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Les acrotères ne sont admis que s'ils font le tour du bâtiment.
- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- Les volumes bâtis doivent présenter une forme simple, couverts d'une terrasse ou d'un toit à faible pente ; dans ce dernier cas l'acrotère doit couronner l'ensemble du volume à une hauteur supérieure à celle du faîtage de la toiture du volume
- Les installations techniques extérieures doivent s'inscrire dans le projet architectural ou être composées en fonction des formes du bâti (ventilations, climatiseurs, armoires techniques, cheminées, etc.).

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

A l'alignement des voies et emprises publiques, situées en continuité des zones UA, UB, UC et UD ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,70 mètre, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

A l'intérieur des zones UY, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,70 mètre.

En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public - les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein (enduits sur les deux faces), ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, ou de haies vives.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

- En secteur UYb, 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). En bordure de la Route de Bayonne, des hauteurs de clôtures supérieures pourront être admises à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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.

2.2. Réseaux téléphoniques :

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

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

Hébergements hôteliers	1 place par chambre
Commerces, bureaux et services (neuf et existant)	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Habitat en UYb	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
Artisanat	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher

La création d'un local pour deux-roues, situé dans l'assiette foncière du projet, est imposée, pour 5m² au minimum et augmenté de 1 m² par tranche de 100 m² 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.

Le stationnement peut être implanté en surface, en sous-sol ou en demi-sous-sol, ou, par parkings-silos à étages. Le stationnement en sous-sol est toutefois interdit dans la plaine alluviale du Gave de Pau.

En secteur UYb.

- Pour les opérations dont l'emprise au sol dépasse 500m², 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.

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

1. Les espaces libres destinés aux stockages, aux parkings et à la présentation doivent se situer en façades arrière ou latérales des constructions.
2. Néanmoins, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées pour les espaces de parkings réalisés en façade principale des constructions notamment pour adapter le projet à la morphologie urbaine environnante, afin que ce dernier s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'une organisation urbaine particulière ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace libre du terrain.
3. Les espaces libres sont plantés.
4. Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre de haute tige tous les quatre emplacements.
5. Les dépôts de matériaux à l'air libre ne sont visibles des voies publiques.
 - a) Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
 - b) 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.
 - c) 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 m² de superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (Art R.123-10 du CU).

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

En application de l'article R.123-6, premier alinéa, les zones AU, à urbaniser, sont ouvertes à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone essentiellement la desserte, l'eau potable, l'électricité, le réseau d'assainissement. L'organisation du parcellaire doit favoriser l'économie d'espace.

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.

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

BATIMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

- *Les bâtiments ou éléments du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de modifier un bâtiment ou un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).*

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

Zones inondables :

Les zones inondables sont portées au plan de zonage par une trame hachurée bleue (voir pièces annexes du P.L.U.). Les précautions doivent être prises envers les biens et les personnes.

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les activités (type garages/ateliers notamment) générant des nuisances sonores.

- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 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 500m² 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 ait 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, en dehors des orientations d'aménagements :
 - 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 m² 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 5 000 m² 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.

En zone inondable repérées au plan par un hachurage bleu, les constructions peuvent être admises à condition que les dispositions soient prises pour protéger les biens et les personnes.

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 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 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 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, en respectant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

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

3 - 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^o 86-1067 du 30 Septembre 1986.

4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en cas de réseau insuffisant, les seuls nouveaux branchements autorisés sur le réseau unitaire concernent les zones déjà équipées en unitaire où il n'existe pas d'exutoire pluvial enterré ou de surface.

En ce qui concerne les zones équipées d'un réseau d'assainissement pluvial collectif ou avec possibilité de rejet dans le milieu naturel de surface, 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.

- Habitat isolé : Vstocké = 30 l / m² imperméabilisé
- Lotissement : (habitat ou activités) : Qf = 3l/s/ha – fréquence trentennale
- Volume minimal pour décantation : 10l/m² imperméabilisé

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les deux cas, un prétraitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellements urbains supérieure ou égale à 250 m². Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m², un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

L'infiltration des eaux pluviales :

Hors plaine du gave, l'infiltration souterraine comme évacuation principale est interdite. Tout terrain viabilisé doit avoir un exutoire pour les eaux pluviales.

Dans le secteur de la plaine du gave, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire dans les zones autorisées, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager dans la plaine du Gave :

- o Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonide avant le système d'infiltration
- o La reconstitution d'un massif filtrant est obligatoire si la nappe phréatique haute est supérieure à -3m/T.N.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES

1. DEFINITIONS

a. 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.

b. 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 ou pour le recul par rapport à l'alignement ou pour l'implantation sur une « ligne d'implantation ».

2. REGLES

2.1.1. En l'absence d'une ligne d'implantation portée au plan, les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan, l'implantation des constructions est imposée à partir de cette ligne.

2.1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux...) **et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines)** peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.1.3. Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) 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.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'installation de locaux d'ordures ménagères peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les abris légers dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9m² pourront être implantés librement par rapport aux limites d'emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DEFINITIONS

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies architecturales, telles que débords de toit, décors, murets peuvent être autorisés dans la

zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

2. REGLES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative. Dans ce cas, la construction ne doit pas dépasser 50% de la longueur de la limite concernée ;
- soit à 2 mètres au moins de la limite séparative. Les escaliers, balcons et débords de toits sont autorisés dans la bande des deux mètres de la limite séparative mais doivent respecter un recul, en tous points de 1,50 m par rapport à ces limites.

Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de la construction et situées en façade principale et latérale (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

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.

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

Cas	Règle d'implantation adaptée
Pour l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé	Dans ce cas, l'implantation pourra se faire avec le même recul
Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères.	Elles peuvent être implantées en limite ou en recul de deux mètres.

ARTICLE 1AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX 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 constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface hors-cœuvre 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 50% de la superficie d'une unité foncière.

3. DISPOSITION PARTICULIÈRE

La limitation d'emprise ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 165 m² l'emprise au sol des constructions sur les parcelles existantes inférieures à 500 m² au jour de l'approbation du P.L.U.

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 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

2. REGLES

En zone 1AU sauf pour la zone 1AU n°2

– La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :

- 10,00 m au faîtage
- 6,00 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 1 étage = 2 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse :

- 7,00 m au sommet de l'acrotère.

En zone 1AU n°2

– La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :

- 13,00 m au faîtage
- 9,00 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 2 étage = 3 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse :

10,00 m au sommet de l'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.).

Zone 1AU

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art. *R. 111-21 du Code de l'Urbanisme – Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants:

a - Pente des toitures :

- La pente de couvertures doit correspondre à l'usage des matériaux de couverture,
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

b- 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 - Outre ces dispositions, 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.

c - Abords des constructions:

- 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 100m² ne seront pas imperméabilisés sur plus de 40% de leur surface sauf usage nécessitant l'accès des véhicules ou des activités.

d - 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.

e - Les ouvrages techniques apparents

a) **Les édifices techniques:**

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) **Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie**

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) **Les citernes**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

d) **Les antennes paraboliques:**

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

f) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture :

- En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Etre situés le plus près possible du faîtage
- Leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

g) Les éoliennes

Sur mat ou en toiture, elles sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE 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 m², accès compris.

Habitation (construction neuve)	1 place par logement de type T1 ou T1 bis 2 places par logement de type T2 à T4 et plus <i>Lors d'opérations d'aménagements (lotissements) ou création d'habitat groupé, il doit être ajouté une place supplémentaire pour 5 lots, en stationnement collectif au titre des « places visiteurs » ou « places de midi ».</i>
Hébergements hôteliers	1 place par chambre

Bureaux, commerces et services (neuf et existant)	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat (neuf et existant)	1 place de stationnement pour 100 m ² 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 :
 - o ERP de 1^{ère} catégorie : nombre de places correspondant à 1/10^{ème} de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement
 - o ERP de 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : nombre de places correspondant à 1/5^{ème} 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.

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 5m² au minimum et augmenté de 1 m² par tranche de 100 m² 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 1AU 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

- o 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

Zone 1AU

en espaces paysagers. il est également exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

- 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 m² 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 communs paysagés.
- 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 l'espace libre commun doit être réalisé sensiblement à l'emplacement porté au schéma.

ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et de satisfaire les équipements en distribution par les réseaux et en assainissement collectif.

L'un des secteurs 2AU est affecté d'un « ' », 2AU' pour distinguer le fait que ce secteur est assujetti à l'application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, par une servitude visant à limiter les constructions ou installations dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ; les travaux d'adaptation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions y sont autorisés. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de 5 ans après l'approbation du P.L.U..

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de modification du P.L.U. ou éventuellement refondu en cas de révision.

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, saufs celles mentionnées à l'article 2

ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations d'intérêt général sous forme de réseaux, aires de stationnement et voiries sont admises à condition de ne pas être susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone.

En 2AU, assujetti à l'application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, les installations d'intérêt général sont admises à condition de ne pas être susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone, notamment en privilégiant les installations temporaires et le passage de réseaux en périphérie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- o Soit à l'alignement des voies
- o Soit en respectant une distance minimale par rapport à l'alignement des voies de 5,00 m

ARTICLE 2AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en recul sans pouvoir être inférieure à 3,00 m de la limite.

ARTICLE 2AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

ARTICLE 2AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet

Zone 2AU

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle ou forestière protégée en raison de la qualité de ses sites et paysages, de leur intérêt esthétique et de leur caractère d'espace naturel.

Elle recouvre la Saligue, le Golf- ainsi que le bois, du Lacaoü et bords du coteau, le bois des Marnières, le jardin associatif (Quartier Californie) et les jardins familiaux (Chemin Vignau) -

Il est distingué, en application de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

- *Le secteur Ng correspondant au golf de Billère*
- *Le secteur Nj correspondant aux jardins familiaux*
- *Le secteur Ngd correspondant aux constructions liées au golf*
- *Le secteur Nt correspondant aux constructions situées dans la zone naturelle de la Saligue (commerces et services) et à la construction d'une guinguette - équipement de mise en valeur de la Saligue.*

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.

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 figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Zones inondables :

Les inondables sont portées au plan de zonage par une trame hachurée bleue (voir pièces annexes du P.L.U.). Les précautions doivent être prises envers les biens et les personnes.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Les constructions, à destination de :
 - o Habitations
 - o Hébergement hôtelier
 - o Bureaux, sauf en Ngd s'il est lié à la fonction principale autorisée
 - o Commerce, sauf en Nt s'il est lié à l'activité principale autorisée
 - o Artisanat
 - o Industrie
 - o Exploitation agricole et forestière
 - o Fonction d'entrepôt sauf en Ngd s'il est lié à la fonction principale autorisée

- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sauf les installations techniques nécessaires au passage et au fonctionnement des équipements et des réseaux.
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan
- Les installations classées
- Les carrières
- Les terrains de camping
- Le stationnement des caravanes
- L'affouillement et exhaussements du sol, sauf en secteur Ng
- Les défrichements, coupes et abattages d'arbres, dans les espaces boisés classés sauf autorisation particulière

ARTICLE N 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 :

- o En secteur Ng correspondant au golf de Billère, les aménagements, sans bâtiments, nécessaires à la partie « golfée » sont autorisés à condition de maintenir l'espace en herbe et de ne pas créer des déblais remblais de plus de 0,50 m de dénivellation, ni plus de 50m² de surface. Il faut pouvoir permettre la mise en place de pompes (déjà existantes) sur le parcours.
- o En secteur Ngt :
 - les constructions liées au golf, à condition d'usage exclusif et nécessaire à la pratique du golf,
 - les abris anti-foudre dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 6m²,
- o En secteur Nt, les constructions liées à l'activité principale de commerces ou service présente au jour de l'approbation du PLU et la construction d'une structure publique d'accueil et de mise en valeur de la Saligue et de la promenade (guinguette, point d'information),
- o En secteur Nj, les cabanes de jardin, à raison d'une cabane au maximum par lot strictement nécessaire au jardinage.
- o 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.
- o En zone inondable repérées au plan par un hachurage bleu, les constructions peuvent être admises à condition que les dispositions soient prises pour protéger les biens et les personnes.

ARTICLE N 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.

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 N 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, en respectant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

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 - Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée.

4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en cas de réseau insuffisant, les seuls nouveaux branchements autorisés sur le réseau unitaire concernent les zones déjà équipées en unitaire où il n'existe pas d'exutoire pluvial enterré ou de surface.

En ce qui concerne les zones équipées d'un réseau d'assainissement pluvial collectif ou avec possibilité de rejet dans le milieu naturel de surface, 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.

- Habitat isolé : $V_{stocké} = 30 \text{ l} / \text{m}^2$ imperméabilisé
- Lotissement : (habitat ou activités) : $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$ – fréquence trentennale
- Volume minimal pour décantation : 10 l/m^2 imperméabilisé

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellements urbains supérieure ou égale à 250 m². Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m², un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

L'infiltration des eaux pluviales :

Hors plaine du gave, l'infiltration souterraine comme évacuation principale est interdite. Tout terrain viabilisé doit avoir un exutoire pour les eaux pluviales.

Dans le secteur de la plaine du gave, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire dans les zones autorisées, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager dans la plaine du Gave :

- Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonide avant le système d'infiltration
- La reconstitution d'un massif filtrant est obligatoire si la nappe phréatique haute est supérieure à -3m/T.N.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DEFINITIONS

a. 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.

b. 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 ou pour le recul par rapport à l'alignement ou pour l'implantation sur une « ligne d'implantation ».

2. REGLES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies. Pour les autres voies, la marge de reculement est de 5 m, à partir de l'alignement, pour les autres espaces collectifs aucune marge n'est fixée.

- En secteur Ng : sans objet, pas de constructions,
- En secteur Nj : l'implantation des cabanes doit être éloignée de l'alignement de 5,00m
- En secteur Ngt : l'implantation des constructions doit être à 5,00m minimum de l'alignement
- En secteur Nt : l'implantation des constructions doit être à 5,00m minimum de l'alignement

L'implantation des bâtiments peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

En bordure du Gave de Pau, l'implantation de tous bâtiments doit être en retrait minimum de 10 m par rapport au haut de la berge existante pour permettre d'appréhender un recul de celle-ci et de prévoir le cas échéant son remplacement.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DEFINITIONS

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies architecturales, telles que débords de toit, décors, murets peuvent être autorisés dans la

zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

2. REGLES

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

Les constructions sont implantées en limites ou à 4 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 4 m à partir de la limite séparative.

- En secteur Ng : sans objet, pas de constructions
- En secteur Nj : les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives de 2,00 m au minimum et de 5,00m des limites de zones UA, UB, UC, UD.
- En secteur Nt les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives de 2,00 m au minimum et de 5,00m des limites de zones UA, UB, UC, UD.
- En secteur Ngt les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives de 2,00 m au minimum et de 5,00m des limites de zones UA, UB, UC, UD

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

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

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

Sans objet en zone N, sauf en secteurs Ng, Nj, Nt, Ngt

- En secteur Ng : 0,5%
- En secteur Nj : 10%, la réhabilitation de bâtiment existant sur la parcelle étant autorisée dans le volume actuel
- En secteur Nt: 25%
- En secteur Ngt: 5%

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 N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

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.

2. REGLES

- 1 - La hauteur de tout point des constructions mesurées à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
- 2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder.
 - En secteur Ng : 0,00m, sauf pour les installations techniques ne créant pas de surface de plancher, dont la hauteur est limitée à 2,00m.
 - En secteur Nj : 3m
 - En secteurs Nt et Ngt ; 6,00m à l'égout, 9,00m au faitage
- 3 - Dans la zone inondable du gave :
 - les sous-sols et caves enterrés sont interdits dans la plaine alluviale du Gave.

ARTICLE N 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 123-11 du C. de l'U.)

a - Conditions générales :

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.

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 ; en zone naturelle on privilégiera l'aspect bois et terre-cuite ou (et) le métal.

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.

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 :

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

Les clôtures côté rue seront constituées d'un mur bahut de 20cm à 1m surmonté de grilles, grillage ou lisses le tout ne devant pas dépasser 1,60m.

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).

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, grillages, muret surmonté d'une grille ou d'un grillage. Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées de haies végétales.

f- 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 :
La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera 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 installées et incorporées 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 faitage,

- 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.

g - Abords des constructions:

- 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 100m² ne seront pas imperméabilisés sur plus de 40% de leur surface sauf usage nécessitant l'accès des véhicules ou des activités.

h - 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 N 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 m², accès compris.

En zone Nt et Ngt :

Etablissements recevant du public :

- ERP de 1^{ère} catégorie : nombre de places correspondant à 1/10^{ème} de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement
- ERP de 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : nombre de places correspondant à 1/5^{ème} 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.

Commerce : 1 place pour 30 m² de surface de plancher

Entrepôt : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

En zone Nj : 1 place par parcelle de jardin cultivé

Dans tous les cas, le stationnement devra être traité de façon à s'insérer harmonieusement dans le cadre naturel (choix des revêtements ...).

Zone N

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

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

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

Les arbres et parcs de qualité existant sur les unités foncières actuelles des bâtiments de caractère à protéger devront être entretenus et préservés

Les nouvelles clôtures sont soumises à autorisation et devront créer ou préserver une transparence visuelle sur les bâtiments et les arbres de qualité.

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

Sans objet.