



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 4 : REGLEMENT

FEVRIER 2008

N° 3 14 0095



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24

BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

SOMMAIRE

Pages

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	1
ZONE U	1
ZONE Up	1
ZONE Ut	1
ZONE Uy	1
ZONE 1AU	1
ZONE 2AU	1
ZONE A	1
ZONE N	1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Il est distingué :

- un secteur Ua pour lequel des prescriptions particulières sont définies à l'article 11,
- un secteur Uaut dans lequel l'assainissement autonome est admis,
- un secteur Us correspondant à la zone de sports et loisirs.

ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'activité agricole, excepté les extensions des bâtiments existants,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane, terrains de sport motorisé,
- les constructions destinées à l'industrie,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs, les mobil homes,
- les terrains de camping, de caravaning, excepté ceux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur,
- de plus sont interdits dans le secteur Us, les constructions artisanales et commerciales, la création et l'extension de bâtiment à usage d'habitation n'étant pas strictement destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont autorisés sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de large.

ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à l'opération d'ensemble envisagée.

Les voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau collectif est obligatoire excepté en zone Uaut où un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Dans chaque propriété, les eaux pluviales seront collectées vers un puisard d'une capacité et d'une filtrabilité suffisante et avant raccordement au réseau pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en retrait de la voie ou des emprises publiques.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de trois mètres.

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 diminués de 3 mètres ($L = H - 3$).

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour d'approbation du présent PLU,
- dans le secteur Us.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles, les restaurations, agrandissements, adjonctions seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région peut être interdit.

Les constructions à usage d'habitation auront des couvertures couleur ardoise ou tuile brune ou rouge vieilli.

Dans le secteur Ua, les couvertures seront en matériaux plats de teinte ardoise naturelle, les toitures en bac-acier sont interdites pour les constructions à usage d'habitation. La rénovation du bâti pourra être réalisée à l'identique de l'existant.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures (muret, grillage, haie vive, etc.) ne pourra excéder deux mètres.

ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

ARTICLE U-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE Up

Une partie de la zone est soumise aux prescriptions du PPRI Gave de Pau et Lagoin.

ARTICLE Up-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'exploitation de gravières ou carrières,
- les dépôts de véhicules ou ferrailles non liés à une activité existante,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisir,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI dans le secteur concerné par le risque inondation du Gave de Pau et Lagoin reporté sur le document graphique.

ARTICLE Up-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées si elles s'inscrivent dans le cadre d'un programme d'aménagement global et si le niveau des équipements, en fonction de l'importance de l'opération projetée, le permet :

- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux activités commerciales, industrielles et artisanales, les équipements collectifs, les bureaux et services,
- la création de logement est autorisée à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité et strictement destinés au logement de personnes dont la présence **permanente** est indispensable au fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- les installations et travaux divers tels que :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements des sols.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation (PPRI Gave de Pau et Lagoin) reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI annexé.

ARTICLE Up-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à l'opération d'ensemble envisagée.

Les voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Up-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est soumise à un pré-traitement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur et il sera exigé un aménagement limitant le débit évacué conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Up-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, installations techniques mécanisées aux réseaux et ouvrages hydrauliques.

ARTICLE Up-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en recul minimum de 5 m.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont autorisés sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de large.

ARTICLE Up-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE Up-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 70 % de la superficie du lot.

ARTICLE Up-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurées à partir du sol moyen *** des terrains sera limitée à :

- 15 m du faitage pour le secteur Up1,
- 16 m du faitage pour le secteur Up2,
- 9 m du faitage pour le secteur Up3a,
- 12 m du faitage pour le secteur Up3b.

Un dépassement de 2 m pourra être accordée s'il résulte de considérations techniques liées notamment aux exigences de haute qualité environnementale.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que cheminées, pylônes, antennes et de téléphonie mobile, éoliennes... n'est pas réglementée.

ARTICLE Up-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORD

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du site. En particulier, les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi les tons et matériaux susceptibles de ne pas établir de contraste choquant avec les autres constructions environnantes.

Les enseignes seront intégrées aux façades.

Un aménagement particulier, à proximité de l'entrée au lot et accessible depuis la voie publique, pourra être demandé afin de gérer la collecte publique des déchets.

ARTICLE Up-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

A l'exception des équipements mutualisés pour lesquels le stationnement est prévu sur l'espace public dans le cadre du programme des travaux, le stationnement des véhicules occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et devra être adapté à l'activité exercée.

ARTICLE Up-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations des bandes végétales figurant au plan de composition seront préservés.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées.

ARTICLE Up-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour le secteur 1, la surface constructible est de 32 000 m² de SHON.

Pour le secteur 2, la surface constructible est de 75 000 m² de SHON.

Pour le secteur 3, la surface constructible est de 10 000 m² de SHON.

ZONE Ut

ARTICLE Ut-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'exploitation de gravières ou carrières,
- les dépôts de véhicules ou ferrailles non liés à une activité existante,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisir.

ARTICLE Ut-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées et les installations et travaux divers sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

La création de logement est autorisée à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité et strictement destinés au logement de personnes dont la présence **permanente** est indispensable au fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

ARTICLE Ut-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à l'opération d'ensemble envisagée.

ARTICLE Ut-4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est soumise à un pré-traitement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur et il sera exigé un aménagement limitant le débit évacué conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ut-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en retrait de la voie ou des emprises publiques.

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

ARTICLE Ut-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite de propriété ou à une distance minimum de 3 mètres de ces limites.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes,
- pour des considérations techniques dûment justifiées.

ARTICLE Ut-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ut-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ut-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ut-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, en particulier les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi les tons et les matériaux susceptibles de ne pas établir de contraste choquant avec les constructions environnantes.

ARTICLE Ut-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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.

ARTICLE Ut-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE Ut-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE Uy

ARTICLE Uy-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'exploitation de gravières ou carrières,
- les dépôts de véhicules ou ferrailles non liés à une activité existante,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisir.

ARTICLE Uy-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées et les installations et travaux divers sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

La création de logement est autorisée à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité et strictement destinés au logement de personnes dont la présence **permanente** est indispensable au fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

ARTICLE Uy-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à l'opération d'ensemble envisagée.

Les voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uy-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIQUES

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est soumise à un pré-traitement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur et il sera exigé un aménagement limitant le débit évacué conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité : chaque lot sera desservi par le réseau Basse Tension établi lors des travaux d'aménagement de la zone d'activité. Il appartient à chaque constructeur de lot de demander le raccordement au réseau auprès des services intéressés.

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE Uy-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Une marge de reculement est fixée à 25 mètres à partir de l'axe de la RD 938.

Une marge de reculement de 5 mètres est prévue à partir de l'alignement des autres voies existantes.

Le long de la rue Clément Ader, les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres de la voie (le recul est fonction de la hauteur : $R=H/2$).

ARTICLE Uy-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite de propriété ou à une distance minimum de 3 mètres de ces limites.

ARTICLE Uy-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE Uy-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uy-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou sablière.

ARTICLE Uy-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, en particulier les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi les tons et les matériaux susceptibles de ne pas établir de contraste choquant avec les constructions environnantes.

Les clôtures sur rue devront présenter une unité d'aspect. Elles pourront être doublées de haies vives.

ARTICLE Uy-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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 :

- commerces, bureaux : 1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre nets,
- entrepôts, usines : 1 place pour 100 m² de plancher hors œuvre nets.

ARTICLE Uy-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Chaque constructeur sera tenu de planter des arbres, au minimum 3 pour 1000 m² sur l'unité foncière. De plus, les arbres existants devront être conservés dans la mesure où l'implantation du bâtiment le permet.

En bordure de la rue Clément Ader, il est exigé la création d'un écran végétal de type haie arbustive.

ARTICLE Uy-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AU

Il est distingué un secteur 1AUs destiné aux constructions et aux équipements de sports, loisirs, culturels et enseignement.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'activité agricole, excepté les extensions des bâtiments existants,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane, terrains de sport motorisé,
- les constructions destinées à l'industrie,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs, les mobil homes,
- les terrains de camping, de caravaning,

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 1AUs seules sont autorisées, la création et l'extension de bâtiment à usage d'habitation étant strictement destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure des équipements internes de la zone et à condition d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement (pièce 3 : Orientations d'Aménagement).

En outre, les opérations regroupant plus de 10 logements seront autorisées à condition de réserver au moins 5% de l'unité foncière aux espaces communs.

Toute opération comprenant plus de 10 logements ou portant sur plus de 1 000 m² du SHON affectés à des logements aura obligation de réaliser 10% de l'opération en logements locatifs sociaux. Cette règle ne s'applique pas au secteur 1AUs.

Les installations classées et travaux divers ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les constructions à usage d'entrepôt ne sont admises dans le secteur 1AUs que sous réserve d'être indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou à créer.

ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à l'opération d'ensemble envisagée.

ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est soumise à un pré-traitement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur et il sera exigé un aménagement limitant le débit évacué conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en retrait de la voie ou des emprises publiques.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 diminués de 3 mètres ($L = H - 3$).

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale dans le secteur 1AUs.

En zone 1AU, la hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2).

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour d'approbation du présent PLU.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles, les restaurations, agrandissements, adjonctions seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région peut être interdit.

Les constructions à usage d'habitation auront des couvertures couleur ardoise ou tuile brune ou rouge vieilli.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la couleur du toit sera foncée, la hauteur des clôtures (muret, grillage, haie vive, etc.) ne pourra excéder deux mètres.

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements (lotissements, ensemble d'habitation, immeuble collectif), 5% de l'unité foncière, dont la moitié d'un seul tenant devront être aménagés en espaces communs végétalisés distinct des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement.

ARTICLE 1AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

Rappel :

La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne comporte pas de règlement.

ZONE A

Une partie de la zone est soumise aux prescriptions du PPRI Gave de Pau et Lagoin.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI dans le secteur concerné par le risque inondation du Gave de Pau et Lagoin reporté sur le document graphique.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les aménagements accessoires dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, sous réserve d'une implantation jugée utile et nécessaire à l'activité agricole et à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- l'extension des constructions existantes est admise si les bâtiments sont liés à l'activité agricole.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation (PPRI Gave de Pau et Lagoin) reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI annexé.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont autorisés sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de large.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à l'opération d'ensemble envisagée.

ARTICLE A-4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions sont implantées :

- en recul de 75 m de l'axe de la RD 938,
- en recul de 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder trois niveaux superposés (R+2).

Nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessus, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques dans les couloirs des passages des lignes électriques.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles, les restaurations, agrandissements, adjonctions seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région peut être interdit.

Les constructions à usage d'habitation auront des couvertures couleur ardoise ou tuile brune ou rouge vieilli.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la couleur du toit sera foncée, la hauteur des clôtures (muret, grillage, haie vive, etc.) ne pourra excéder deux mètres.

ARTICLE A-12 : OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

Une partie de la zone est soumise aux prescriptions du PPRI Gave de Pau et Lagoin.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination agricole,
- les constructions à destination hôtelière,
- les constructions à destination de commerce et d'artisanat,
- les constructions à destination de bureaux et de services,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, tout les garages collectifs de caravane ou de résidence mobiles de loisirs, stationnement isolé des caravanes,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attraction, de golf,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI dans le secteur concerné par le risque inondation du Gave de Pau et Lagoin reporté sur le document graphique.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation (PPRI Gave de Pau et Lagoin) reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI annexé.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont autorisés sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de large.

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.