Commune de

GELOS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

B- PIECES MODIFIEES

Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Projet

Sommaire

1. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION 3
2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT 15
   - *2.1. L'identification de bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé 15*
   - *2.2. La création du secteur Aj 20*
   - *2.3. La suppression de trois emplacements réservés 21*
   - *2.4. Les modifications à apporter à la légende du document graphique 22*
     - *La suppression des emplacements réservés n° 5, 6 et 14 ..... 22*
     - *L'indication des possibilités de changements de destination identifiées en zone agricole 22*
3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT 23
   - *3.1. Les modifications à apporter au préambule du règlement 23*
     - *Les modifications à apporter à la définition des clôtures 23*
     - *La suppression de la notion de coefficient d'occupation du sol 23*
     - *Les modifications à apporter à la définition de l'emprise au sol 24*
     - *Les modifications à apporter à la définition de la hauteur des constructions 25*
     - *Les modifications à apporter aux références sur les demandes d'autorisations d'urbanisme 26*
   - *3.2. Les modifications à apporter au règlement de la zone UA 29*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA4 ..... 29*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA 5 ..... 29*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA6 ..... 30*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA 7 ..... 30*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA 9 ..... 31*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA 10 ..... 32*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA 11 ..... 32*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA 12 ..... 34*
     - *Les modifications à apporter à l'article UA 14 ..... 34*
   - *3.3. Les modifications à apporter au règlement de la zone UB 35*
     - *Les modifications à apporter à l'article UB4 ..... 35*
     - *Les modifications à apporter à l'article UB 5 ..... 35*
     - *Les modifications à apporter à l'article UB6 ..... 36*
     - *Les modifications à apporter à l'article UB 7 ..... 36*
     - *Les modifications à apporter à l'article UB 10 ..... 37*
     - *Les modifications à apporter à l'article UB 11 ..... 37*
     - *Les modifications à apporter à l'article UB 12 ..... 39*
     - *Les modifications à apporter à l'article UB 14 ..... 40*
   - *3.4. Les modifications à apporter au règlement de la zone UC 41*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC4 ..... 41*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC 5 ..... 41*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC6 ..... 42*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC 7 ..... 42*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC 9 ..... 43*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC 10 ..... 44*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC11 ..... 45*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC 12 ..... 46*
     - *Les modifications à apporter à l'article UC 14 ..... 46*
   - *3.5. Les modifications à apporter au règlement de la zone UE 47*
     - *Les modifications à apporter à l'article UE2 ..... 47*
     - *Les modifications à apporter à l'article UE4 ..... 47*
     - *Les modifications à apporter à l'article UE10 ..... 48*
   - *3.6. Les modifications à apporter au règlement de la zone UY 49*
     - *Les modifications à apporter à l'article UY4 ..... 49*
     - *Les modifications à apporter à l'article UY10 ..... 49*
   - *3.7. Les modifications à apporter au règlement de la zone agricole (A) 50*
     - *Les modifications à apporter à l'article A 2 ..... 50*

Projet

Les modifications à apporter à l'article A 4 ..... *50*
Les modifications à apporter à l'article A 5 ..... *51*
Les modifications à apporter à l'article A 6 ..... *51*
Les modifications à apporter à l'article A 7 ..... *52*
Les modifications à apporter à l'article A 8 ..... *53*
Les modifications apportées à l'article A9 ..... *53*
Les modifications à apporter à l'article A 10 ..... *54*
Les modifications à apporter à l'article A 11 ..... *55*
3.8. Les modifications à apporter au règlement de la zone naturelle et forestière (N) *57*
Les modifications à apporter à l'article N 2 ..... *57*
Les modifications à apporter à l'article N 4 ..... *58*
Les modifications à apporter à l'article N 5 ..... *58*
Les modifications à apporter à l'article N 6 ..... *58*
Les modifications à apporter à l'article N 7 ..... *59*
Les modifications à apporter à l'article N 8 ..... *60*
Les modifications à apporter à l'article N 9 ..... *60*
Les modifications à apporter à l'article N 10 ..... *61*
Les modifications à apporter à l'article N 11 ..... *62*
Les modifications à apporter à l'article N 14 ..... *63*

Projet

1. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

➢ Les modifications à apporter en introduction du rapport de présentation

La Commune de GELOS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2008.

Par délibération en date du 21 septembre 2017 et complétée le 22 février 2018, la Communauté d'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées compétente en matière de PLU intercommunal a modifié le règlement du PLU de la Commune de Gelos pour tenir compte des difficultés survenues à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que des évolutions législatives issues des Lois n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR et n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. En effet, ils n'ont pas changé les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables et n'ont pas réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Ils n'ont pas non plus réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces changements n'ont pas été de nature à induire de graves risques de nuisance.

➢ Les modifications à apporter à la page 22 du premier document (exposé du contexte territorial)

Gelos appartient aujourd'hui à deux ensembles territoriaux plus vaste que l'aire communale.
(…)

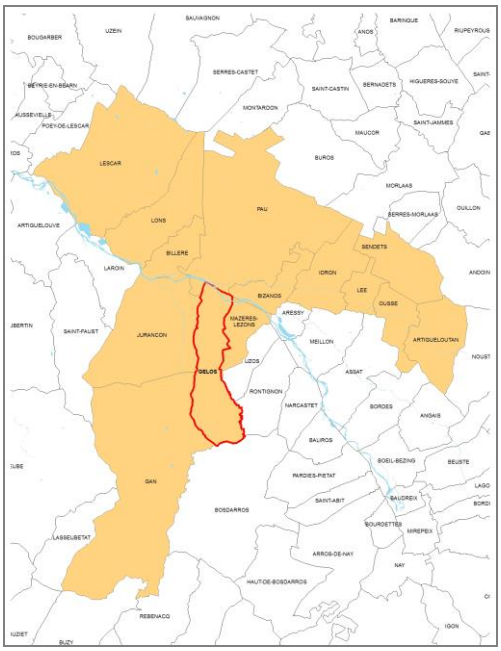
Gelos a ainsi intégré la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées le 1er Janvier 2000. A ce jour, elle regroupe 14 communes : Pau, Billère, Jurançon, Lons, Lescar, Gelos, Bizanos, Gan, Mazères-Lezons, Idron, Ousse, Artigueloutan, Lée et Sendets. (Voir carte ***page suivante*** ~~plus haut~~)

Le 1er janvier 2017, le périmètre de cet EPCI a fusionné avec ceux du Miey de Béarn et de Gave et Coteaux pour former la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées. Ce nouvel EPCI est compétent en matière de documents d'urbanisme.
(…)

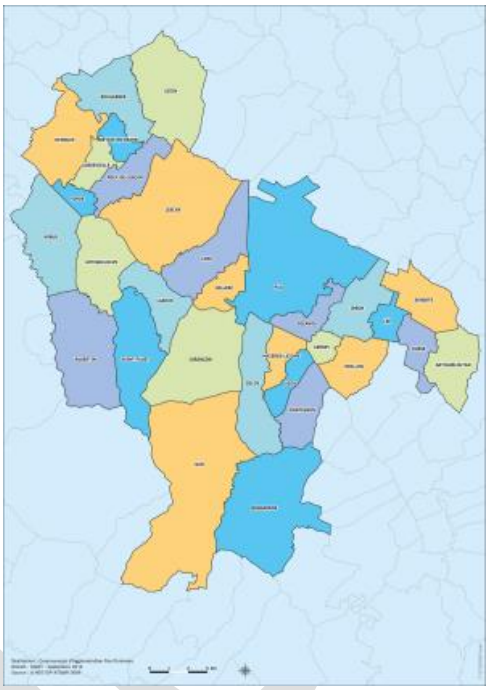
Pour fonctionner et investir, elle dispose de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la ~~taxe professionnelle unique~~ ***Contribution Economique Territoriale***.

Projet

➢ Les modifications à apporter à la page 23 du premier document (exposé du contexte territorial)



Périmètre de la Communauté d'Agglomération jusqu'au 31 décembre 2016 (extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur, page 23 du diagnostic)



Le périmètre de la Communauté d'Agglomération depuis le 1er janvier 2017 (remplace le schéma précédent dans le rapport de présentation)

➢ Les modifications à apporter à la page 24 du premier document (exposé du contexte territorial)

La création ~~imminente~~ d'un Syndicat Mixte du Grand Pau ***devait*** ~~devrai~~t déboucher à terme sur l'élaboration d'un SCOT. ~~Les grandes orientations de ce dernier devront être prises en considération lors des futures évolutions du contenu du PLU~~.

Après 6 années de réflexion et de concertation, le SCOT du Grand Pau a été approuvé par délibération du Comité Syndical en date du 29 juin 2015.

Ce document de prospective est opposable aux documents d'urbanisme communaux et intercommunaux dans un rapport de compatibilité. Les PLU en vigueur devaient être mis en compatibilité avec le SCOT dans un délai de 3 ans. La CAPBP, autorité compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 21 septembre 2015, a ainsi lancé l'élaboration d'un PLU intercommunal compatible avec le SCOT.

➢ Les modifications à apporter à la page 46 du premier document

2.2- L'état des lieu***x*** de la commune en matière d'habitat : une commune « rurbaine »

➢ Les modifications à apporter à la page 51 du premier document

2) Le secteur dit « La Tannerie »

Ce secteur au Nord-Ouest de Gelos fait la jointure avec la ville de Pau par la rue des frères LABORDE~~S~~ (RD 235).

➢ Les modifications à apporter à la page 56 du premier document

En conséquence, tout permis de construire se situant dans ~~un rayon de 500mètres pris à partir de chaque point du bâtiment inscrit~~ ***le Périmètre de Protection du Monument Historique*** est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci vérifie l'impact et l'architecture de la future construction par rapport au monument.

➢ Les modifications à apporter à la page 76 du premier document

Plusieurs petits Hameaux s'étalent ainsi du Nord au Sud :

- le long du chemin rural dit de Biben
- le long du chemin rural dit de Sansann***é***~~et~~
- le long de la voie communale dite du Pucheu, et dans sa continuité le long du chemin communal Capderou

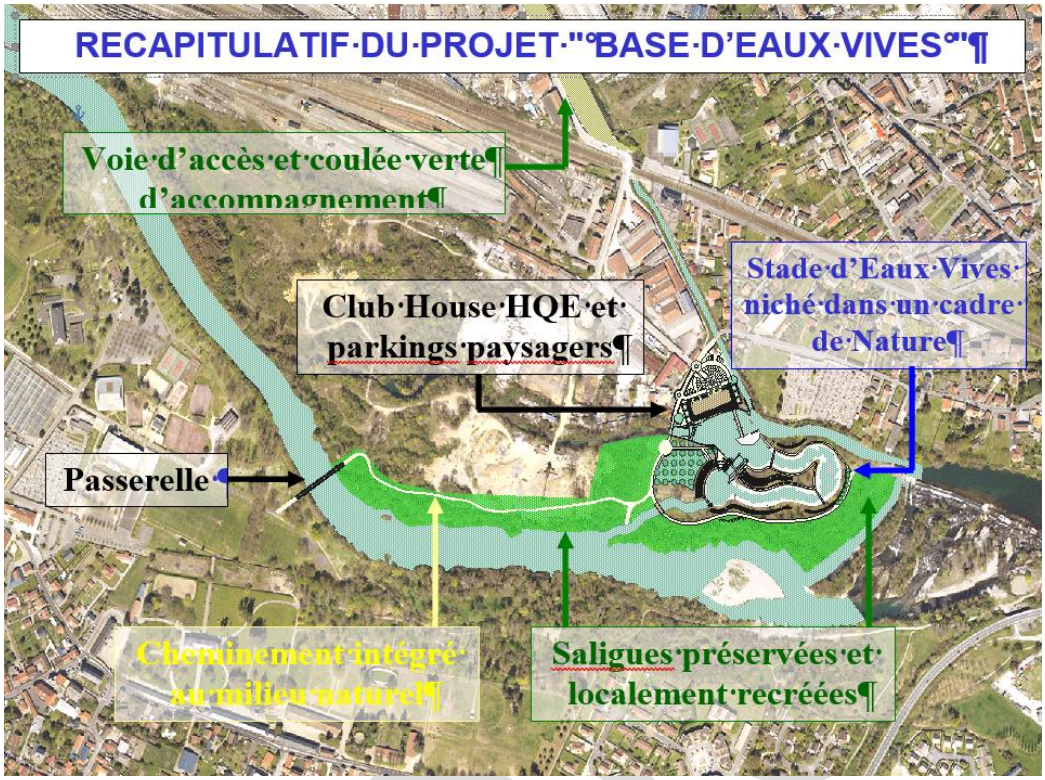
➢ Les modifications à apporter à la page 78 du premier document

Ainsi sur la route de Piétat, on peut admirer les demeures :

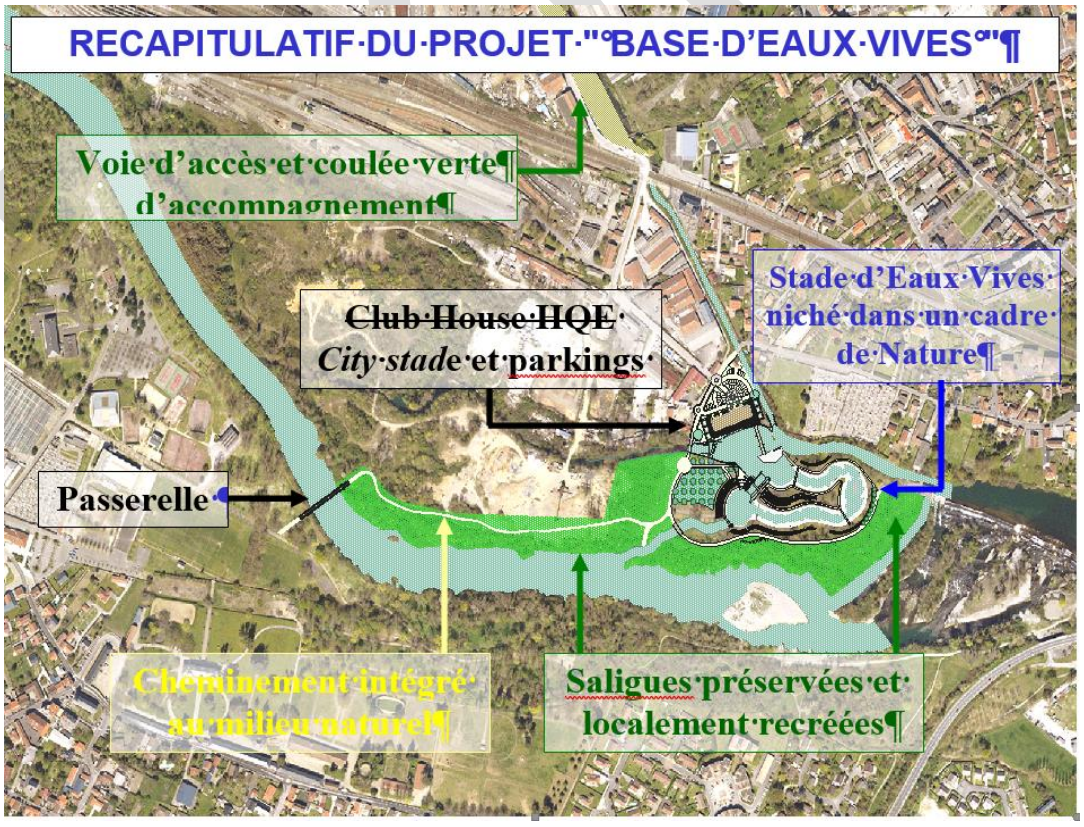
- Montrose
- Nirvana
- ~~Estepani~~ ***Estefani***
- Le Vignal

Projet

➢ Les modifications à apporter à la page 135 du premier document



Extrait du rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur (page 135 du diagnostic)



Les changements apportés à la page 135 du diagnostic

➢ Les modifications à apporter à la page 157 du premier document

- Le réseau d'assainissement collectif :

L'assainissement collectif est géré ***par la Communauté d'Agglomération*** ~~et exploité en régie par la commune ou par contrat de prestation avec la SOBEP~~.

➢ Les modifications à apporter à la page 157 du premier document

~~Si le Centre de Beterrette, qui est le plus gros employeur de la commune, engendre un trafic non négligeable dans la Vallée Heureuse, la majeure partie de ces activités génèrent des flux dans la Plaine de Gelos~~.

➢ Les modifications à apporter à la page 14 du second document

1.7- Les possibilités de changement de destination de bâtiments agricoles en zones agricole (A) et naturelle et forestière (N)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme permet de désigner les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

A ce titre, des bâtiments sont identifiés par une étoile dans le document graphique. Le règlement précise qu'ils peuvent changer de destination pour créer de l'habitation. Ces bâtiments ont fait l'objet d'une analyse multicritères portant sur leur intérêt patrimonial, les incidences d'un changement de destination sur l'agriculture et sur l'environnement, la capacité des réseaux publics à accueillir un ou plusieurs logements supplémentaires et la sécurité des accès.

Projet

- Les modifications à apporter aux pages 15 et 16 du second document (présentation de la zone UA) :

La zone UA :

Dans la zone UA, le parti d'aménagement est le suivant :

Correspondant au centre urbain ancien, la zone UA est dense et presque entièrement bâtie. Il convient donc de permettre l'urbanisation des dernières parcelles, mais surtout la réhabilitation respectueuse et harmonieuse des constructions existantes. En effet, implantés soit à l'alignement soit en retrait à 5 mètres, les pavillons et belles demeures qui s'y trouvent majoritairement représentés ont pour la plupart un caractère architectural souvent traditionnel de qualité qu'il est nécessaire de conserver.

La réglementation élaborée en ce sens est notamment la suivante :

(…)

→ Afin de conserver la forme urbaine dense déjà existante :

~~Aucune taille minimale de terrain n'est fixée.~~

~~Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière, en retrait à une distance de 5 mètres~~.
Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5m.

Par rapport aux limites séparatives, elles sont implantées :
Dans la bande des 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement :
→ en limites séparatives latérales ou à ~~**4**~~ ***3*** mètres au moins de ces dernières.
→ en limite séparative arrière ou à ~~**4**~~ ***3*** mètres au moins de cette dernière.
Au delà de cette bande des 20 mètres :
→ soit en limites séparatives latérales et arrières, sur une longueur cumulée au plus égale à ~~**10**~~ ***15*** mètres
→ soit à ~~**4**~~ ***3*** mètres au moins de ces dernières.

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de l'alignement existant, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Dans la bande des 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, l'emprise peut aller jusqu'à 100%.
Au delà, l'emprise au sol est limitée à ~~25~~ ***30***%.

~~Il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols.~~
(…)

Projet

- Les modifications à apporter aux pages 16 à 18 du second document (présentation de la zone UB) :

La zone UB :

(…)

La réglementation élaborée en ce sens est notamment la suivante :

(…)

→ Afin de conserver la forme urbaine dense déjà existante ou de créer une urbanisation dense :

~~Aucune taille minimale de terrain n'est fixée~~.

~~Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions sont implantées en retrait à une distance minimale de 5 mètres.~~

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5m.

Par rapport aux limites séparatives, elles sont implantées :

→ soit en limites séparatives latérales et arrières, ~~sur une longueur cumulée au plus égale à 10 mètres~~

→ soit à 4 ***3*** mètres au moins de ces dernières.

Il n'y a pas d'emprise au sol.

La hauteur des constructions varie selon les secteurs en fonction de leurs caractéristiques et de celles des constructions implantées à proximité. Elle peut atteindre :

- 3 niveaux superposés (R + 2) dans le secteur UBa.
- 4 niveaux superposés (R+3) dans le secteur UBb.

~~Il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols dans le secteur UBb.~~

~~Un COS de 0,6 est fixé dans les secteurs UB~~ (…)

- Les modifications à apporter aux pages 18 et 19 du second document (présentation de la zone UC) :

Les zones UC :

(…)

La réglementation élaborée en ce sens est notamment la suivante :

(…)

→ Afin de permettre une certaine densité sur ce secteur, tout en gardant une forme urbaine aérée :

-

~~Aucune taille minimale de terrain n'est fixée.~~

~~Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions sont implantées en retrait à une distance minimale de 5 mètres quand il n'y a pas de marges de reculement indiquées sur le document graphique.~~

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5m.

Projet

Par rapport aux limites séparatives, elles sont implantées :
→ soit en limites séparatives latérales et arrières, sur une longueur cumulée au plus égale à 10 mètres
→ soit à ~~4~~ 3 mètres au moins de ces dernières.

L'emprise au sol est limitée :
- à ~~25~~ ***30***% pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- à 65% pour les abris de cultures (serres) liés à une activité professionnelle (horticulture, maraîchage…)

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4 pour les constructions à usage d'habitation~~.

20 % au moins de la superficie d'un lot doit être vouée aux espaces verts privatifs (jardins).
(…)

- Les modifications à apporter à la page 20 du second document (présentation de la zone UE) :

La zone UE :

(..)
La réglementation élaborée en ce sens est notamment la suivante :

→ Afin de conforter la vocation collective de la zone UE, sont principalement autorisés les modes d'occupation suivants :
- les équipements collectifs de superstructures, publics ou privés
- l'hébergement hôtelier ***à condition d'être lié à une activité sportive, nautique ou équine présente dans la zone et de ne pas compromettre la vocation de la zone UE*** ~~à vocation collective (hôtels-resort, résidences-tourisme ou de service) strictement nécessaire au fonctionnement d'équipements sportifs et nautiques, qu'il soit réalisé ou non par une collectivité publique (Cf ; orientations d'aménagement)~~

(..)

- Les modifications à apporter aux pages 22 à 24 du second document (présentation de la zone A) :

Les zones A

(…)
Le secteur Aj est destiné à accueillir des jardins familiaux et les abris de jardin nécessaires au stockage du matériel.

La réglementation élaborée en ce sens est notamment la suivante :

→ Afin de conforter la vocation rurale de ces zones ne sont principalement autorisés que les modes d'occupation du sol suivants :

* les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole et viticole, notamment :

➢celles répondant à l'article L. 722-1 du Code Rural et au décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole ;

Projet

➢les bâtiments agricoles (existence effective d'une activité agricole et de bâtiments adaptés à cette activité) ;
➢ les installations nécessaires à la transformation de la production agricole sur place et à la vente
➢les installations agricoles classées;
➢les habitations des exploitants agricoles et de leurs employés, ainsi que leurs annexes (garages, abris de jardin, piscines...), s'il y a cumulativement:
→ proximité immédiate des terres et des bâtiments agricoles (rayon de 50 mètres autour de ces bâtiments à moins d'une impossibilité technique dûment démontrée)
→existence d'une activité agricole effective et directe du demandeur, nécessitant une présence sur place de celui-ci
→existence de terres, de bâtiments agricoles, de cheptel et de matériel.

* La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions nécessaires ou directement liées à l'activité agricole et viticole, existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 40 % de la surface ***de plancher*** ~~hors œuvre brute~~, sans changement de destination
* Le changement de destination ***des bâtiments agricoles identifiés au document graphique du règlement en application de l'article L. 151- 11 du Code de l'urbanisme, pour de l'habitation, à condition que cela ne compromette pas l'exploitation agricole***
* ***Les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les bâtiments d'habitation, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.***
* ***Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie de moins de 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.***

Dans le secteur Aj, ne sont admis que les abris de jardins légers et sans fondations, l'emprise au sol des constructions édifiées sur le secteur ne devant pas dépasser 20 m².

→ Afin de conserver la forme urbaine rurale caractéristique de ces zones :

~~Par rapport aux voies et aux emprises publiques, les constructions sont implantées en retrait à une distance minimale de 5 mètres quand il n'existe pas de marges de reculement indiquées sur le plan graphique.~~

Toute construction, en tout point, avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5 mètres.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont implantées :
→ soit en limites séparatives latérales et arrières, sur une longueur cumulée au plus égale à 10 mètres
→ soit à **4** ***3*** mètres au moins de ces dernières.
→ en retrait, à une distance minimale de 5 mètres, quand la limite séparative coïncide avec un élément de paysage identifié au document graphique participant à la préservation du réseau écologique.

~~Il n'y a pas d'emprise au sol~~.

~~Il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols~~.

Projet

→ Afin de préserver les vues sur les Vallées, les Coteaux et les Pyrénées :

La hauteur d'une construction ne peut excéder un niveau (R).
Un seul niveau supplémentaire peut être admis si les dimensions de la construction ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et des paysages avoisinants.

Des marges de recul de 10 à 25 mètres sont indiquées au document graphique.

→ ~~Afin de permettre la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur, une taille minimale de terrain est fixée : 2500 m2~~.

(…)

- Les modifications à apporter aux pages 24 à 28 du second document (présentation de la zone N) :

Les zones N

Dans les zones N, le parti d'aménagement est le suivant :

Particulièrement importantes tant au nord qu'au sud, les zones naturelles (N) sont des espaces qui même bâtis et/ou équipés, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de leur caractère naturel, soit de l'existence d'exploitations forestières.
Elles correspondent en général à des secteurs à vocation naturelle, ayant un intérêt paysager et /ou écologique, regroupant les principaux espaces boisés.
Elles détourent également les espaces bâtis situés dans des zones dont la vocation première ***n'***est ***pas*** l'agriculture, ~~car la zone N bénéficie de souplesses réglementaires permettant de prendre en compte l'évolution éventuelle des constructions existantes (extension, restauration, annexes, changements de destination…)~~ sans remettre en cause le principe selon lequel toute nouvelle construction y est interdite.

La réglementation élaborée en ce sens est notamment la suivante :

→ Afin de conforter la vocation naturelle de ces zones ne sont principalement autorisés que les modes d'occupation du sol suivants :
* ~~La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation, existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 40 % de la surface hors oeuvre brute, La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions liées aux activités sociales ou/et médicales (centre de rééducation…), existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 10% de la surface hors oeuvre brute, avec éventuel changement de destination et/ou affectation~~
* ~~Dans le but de préserver un patrimoine architectural rural de qualité, la restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions appartenant à des corps de fermes anciens et traditionnels, existants au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 10% de la surface hors oeuvre brute, avec éventuel changement de destination et/ou affectation~~
* ~~Les annexes (garage, abris de jardin, piscines couvertes ou non …) liées ou nécessaires aux constructions existantes, sans changement de destination~~

dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs Ne, ***sont admis*** :

Projet

**** Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage…)***

**** Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies [dont éclairage public] et réseaux divers, ouvrages afférents tels qu'ouvrages d'art [ponts, passerelles…] réservoirs, stations d'épuration, transformateurs…)***

**** La restauration, l'aménagement des constructions liées aux activités sociales, médicales ou/et de formation (centre de rééducation…), existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme***

**** Dans le but de préserver un patrimoine architectural rural de qualité, la restauration, l'aménagement des constructions appartenant à des corps de fermes anciens et traditionnels, existants au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme***

**** Les installations et travaux divers tels que : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnements ouverts au public, les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone***

* ***Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au document graphique du règlement en application de l'article L. 151- 11 du Code de l'urbanisme, pour de l'habitation à condition que cela ne compromette pas l'exploitation agricole***,

**** Les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les bâtiments d'habitation, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.***

* ***Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie de moins de 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.***

→ Afin de conserver la forme urbaine respectueuse des caractéristiques naturelles de ces zones :

~~Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions sont implantées en retrait à une distance minimale de 5 mètres, quand aucune marge de reculement n'est indiquée sur le plan graphique.~~

Toute construction, en tout point, avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5 mètres.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont implantées :

→ soit en limites séparatives latérales et arrières, sur une longueur cumulée au plus égale à 10 mètres

→ soit à **4** ***3*** mètres au moins de ces dernières.

→ en retrait, à une distance minimale de 5 mètres, quand la limite séparative coïncide avec un élément de paysage identifié au document graphique participant à la préservation du réseau écologique.

Il n'y a pas d'emprise au sol.

~~Il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols.~~

~~L'extension des constructions destinée à l'habitation est limitée à 40% de la surface hors œuvre brute.~~

~~L'extension des constructions liées aux activités sociales, de formation ou/et médicales est limitée à 10% de la surface hors œuvre brute.~~

~~L'extension des constructions appartenant à des corps de fermes anciens et traditionnels, existants au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme est limitée à 10 % de la surface hors œuvre brute.~~

Projet

→ Afin de préserver les vues sur les Vallées, les Coteaux et les Pyrénées :

La hauteur d'une construction ne peut excéder un niveau (R).

Un seul niveau supplémentaire peut être admis si les dimensions de la construction ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et des paysages avoisinants.

Des marges de recul de 10 à 25 mètres sont indiquées au document graphique.

→ ~~Afin de permettre la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur, une taille minimale de terrain est fixée : 2500 m2.~~
(…)

- Les modifications à apporter à la page 28 du second document (présentation des dispositions environnementales communes) :

Dispositions environnementales communes à certaines zones

→ Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, les articles 4 et 12 de chaque zone obligent à la mise en œuvre de mesures adéquates : systèmes d'infiltration des eaux, complétés si nécessaire par des systèmes de rétention. ***Il est précisé que le ruissellement des eaux de pluie doit d'abord s'écouler sur le terrain d'assiette du projet.***

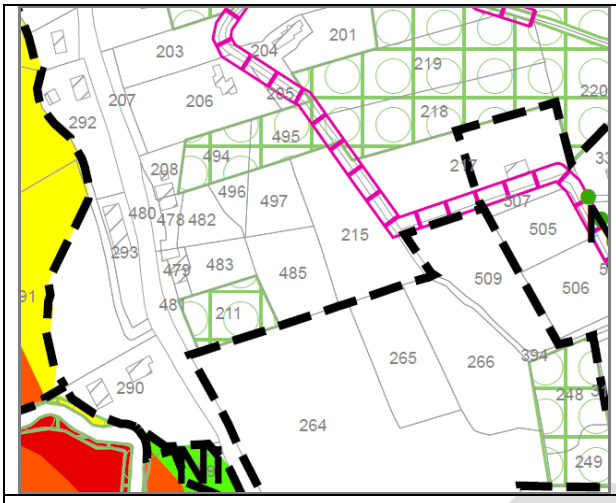
→ Afin d'inciter à un habitat économe en énergie, les articles 10, 11 ~~et 14~~ de certaines zones prévoient des dérogations ou adaptations aux règles de hauteur, d'aspect extérieur des constructions ~~et de coefficient d'occupation du sol.~~

Projet

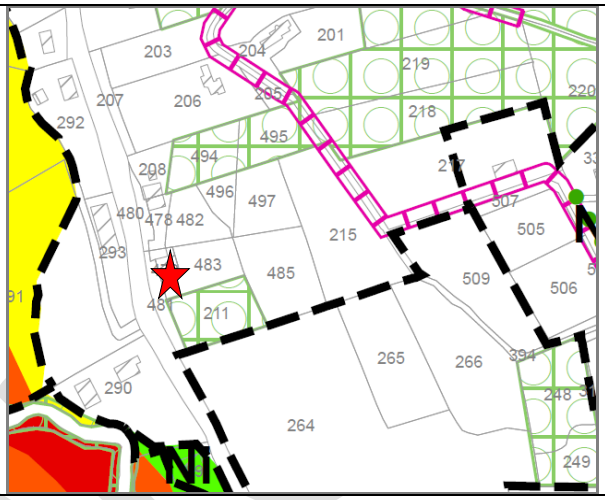
2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT

2.1. L'identification de bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé

1) Ferme dite Castro

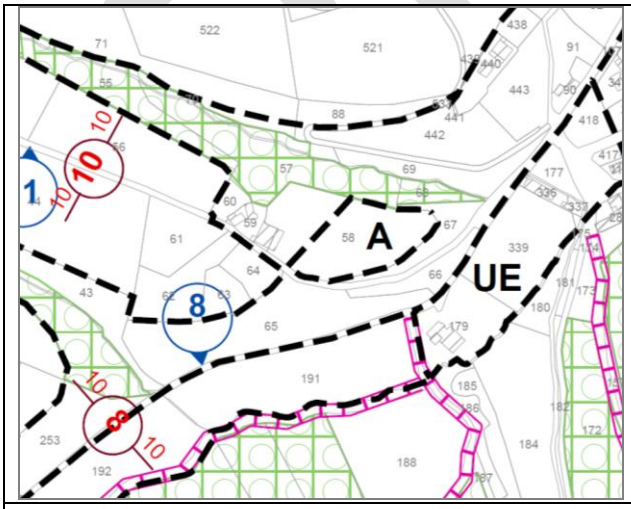


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

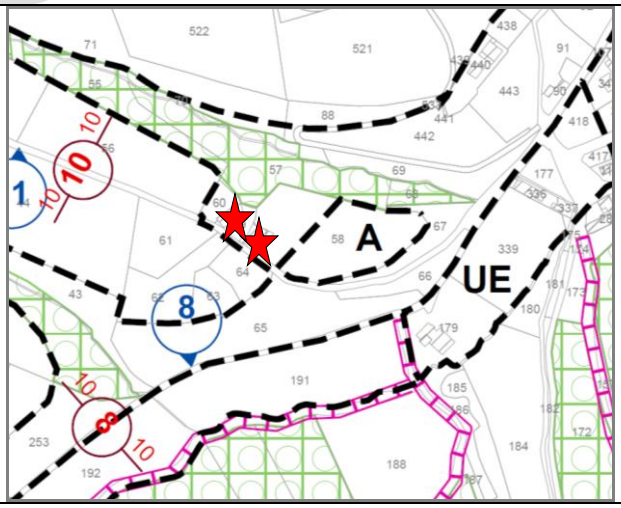


Les modifications à apporter au document graphique

2) Ferme dite Arreglade

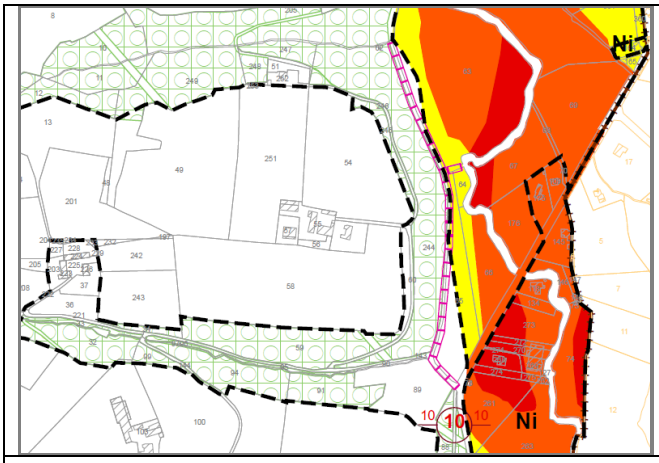


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

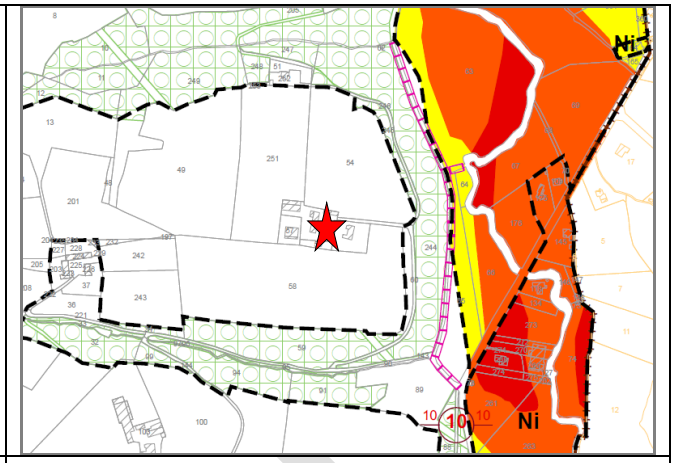


Les modifications à apporter au document graphique

3) Ferme dite Larrousse

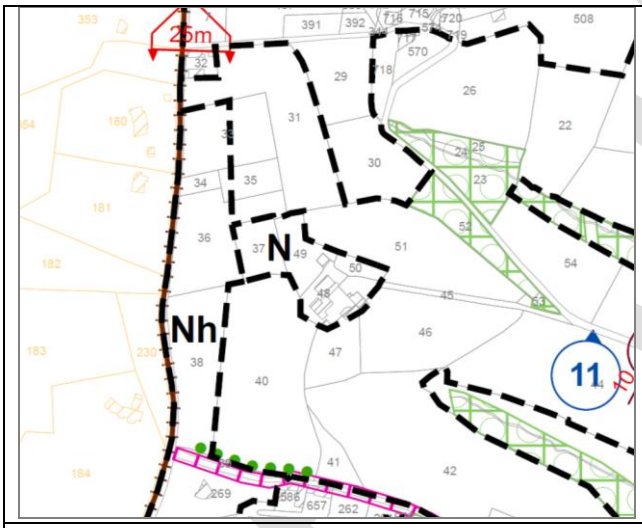


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

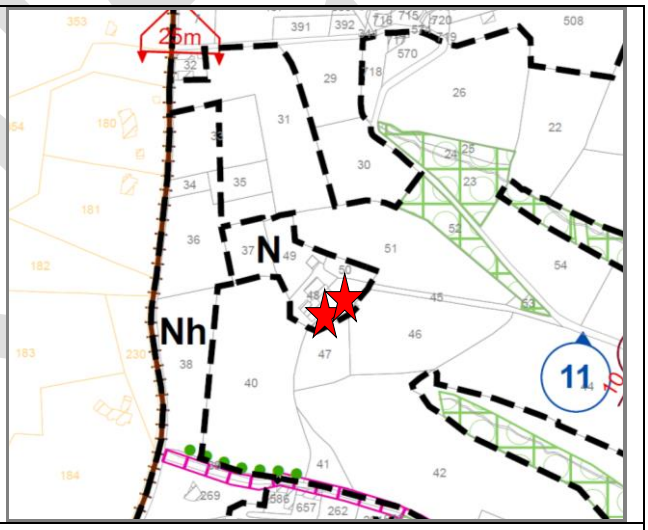


Les modifications à apporter au document graphique

4) Ferme dite Mounaud

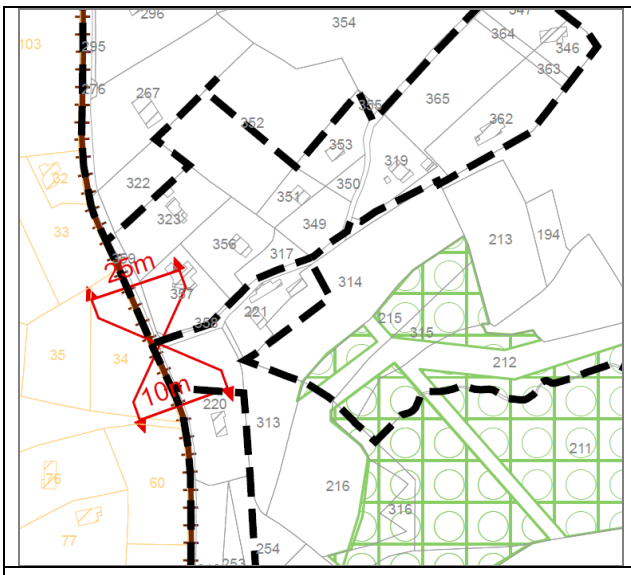


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

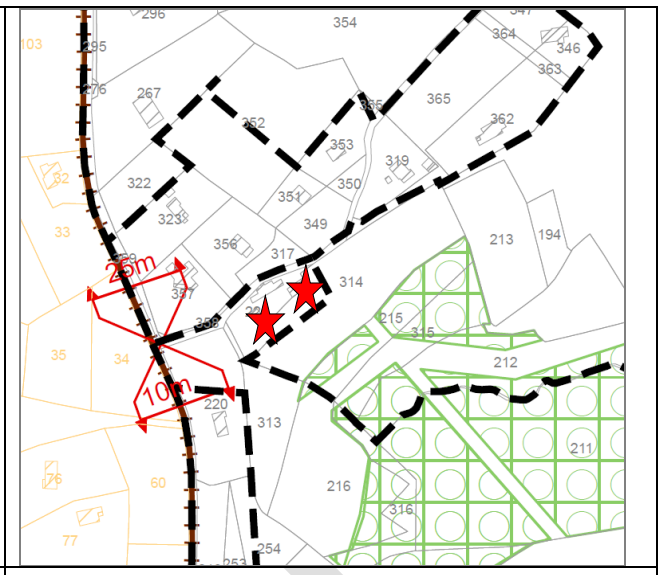


Les modifications à apporter au document graphique

5) Ferme dite Coll

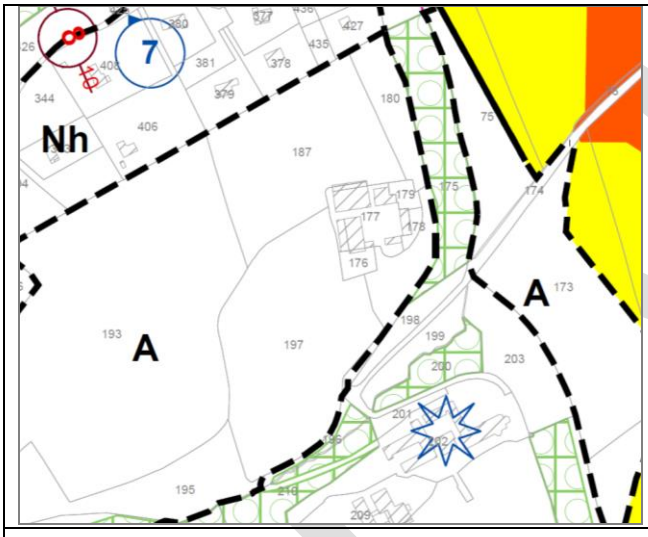


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

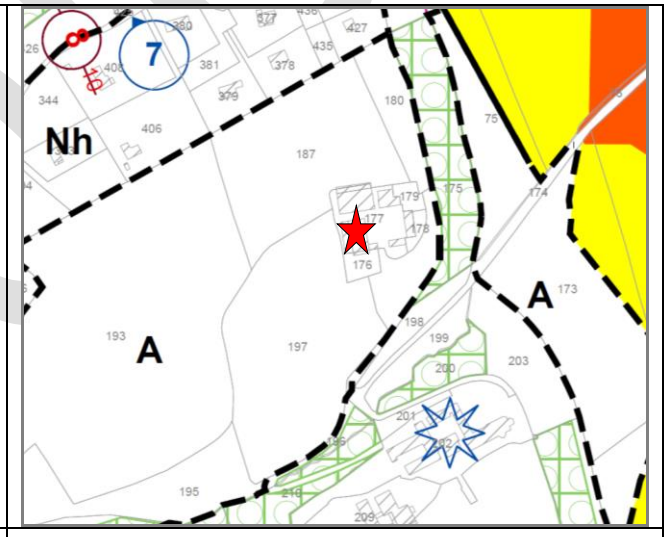


Les modifications à apporter au document graphique

6) Ferme dite Laborde-Medevielle

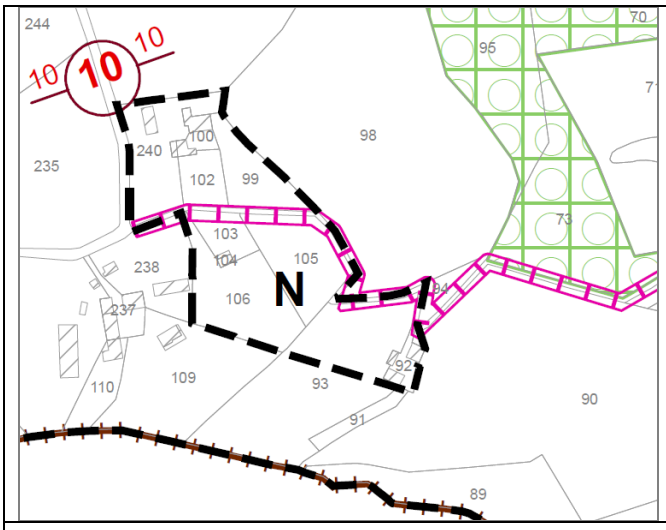


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

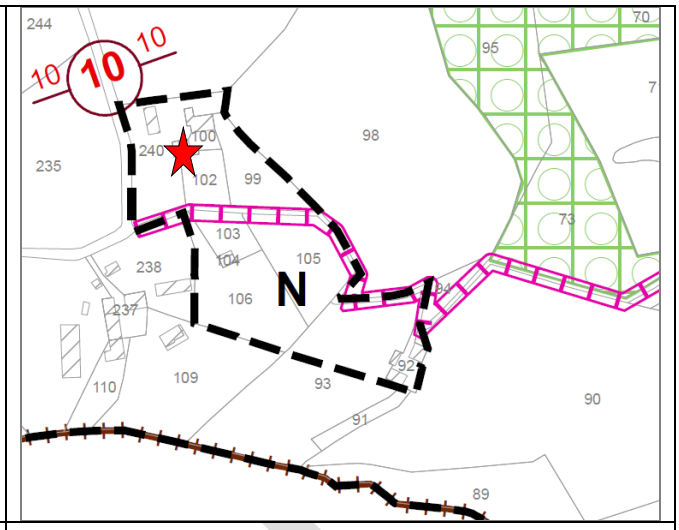


Les modifications à apporter au document graphique

7) Ferme dite Labau

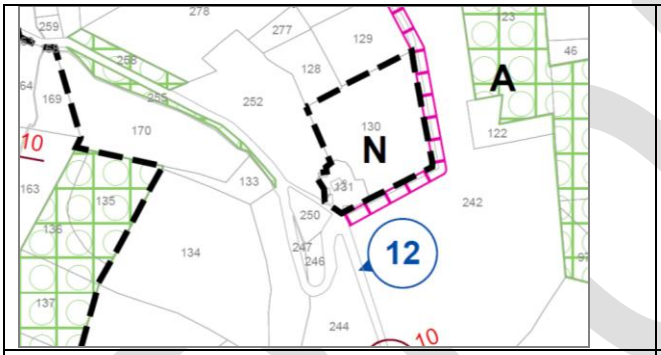


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

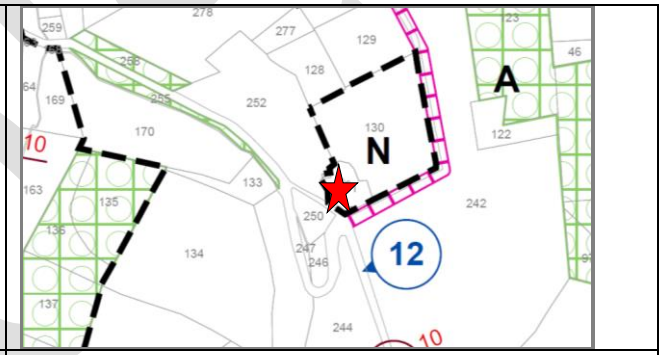


Les modifications à apporter au document graphique

8) Ferme dite Jouandarnaut

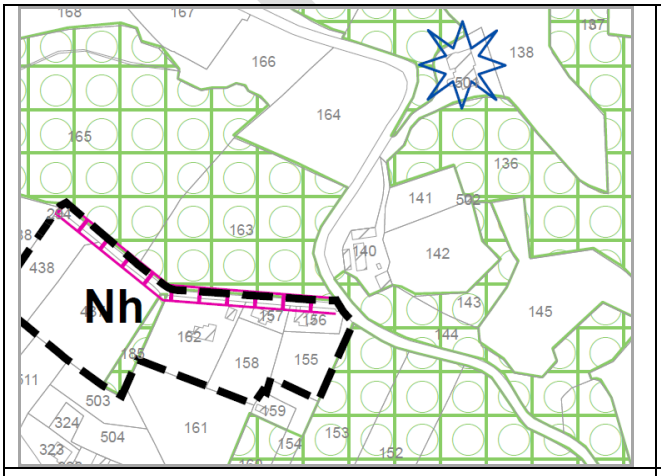


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

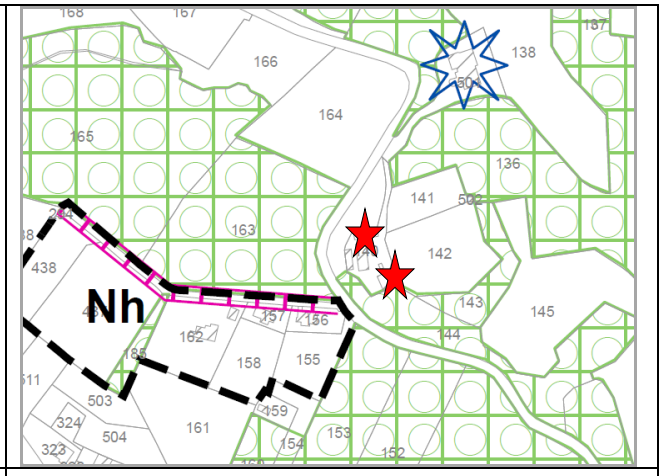


Les modifications à apporter au document graphique

9) Ferme dite De Robillard

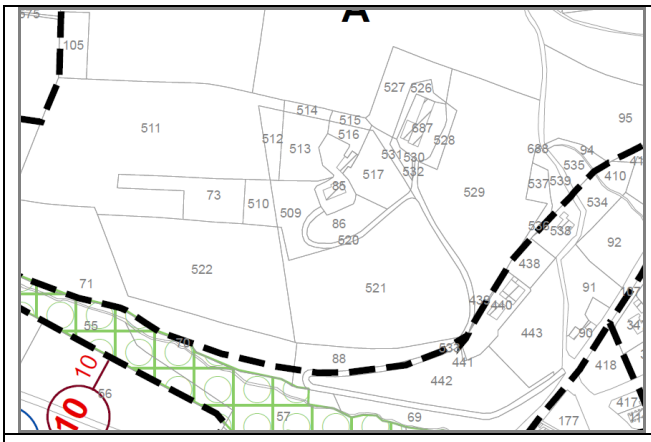
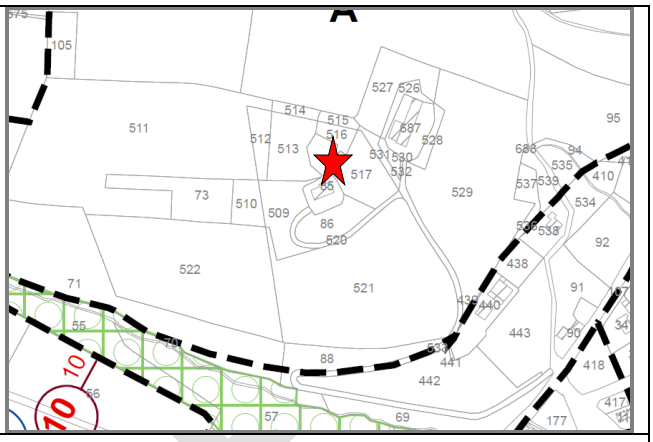


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur



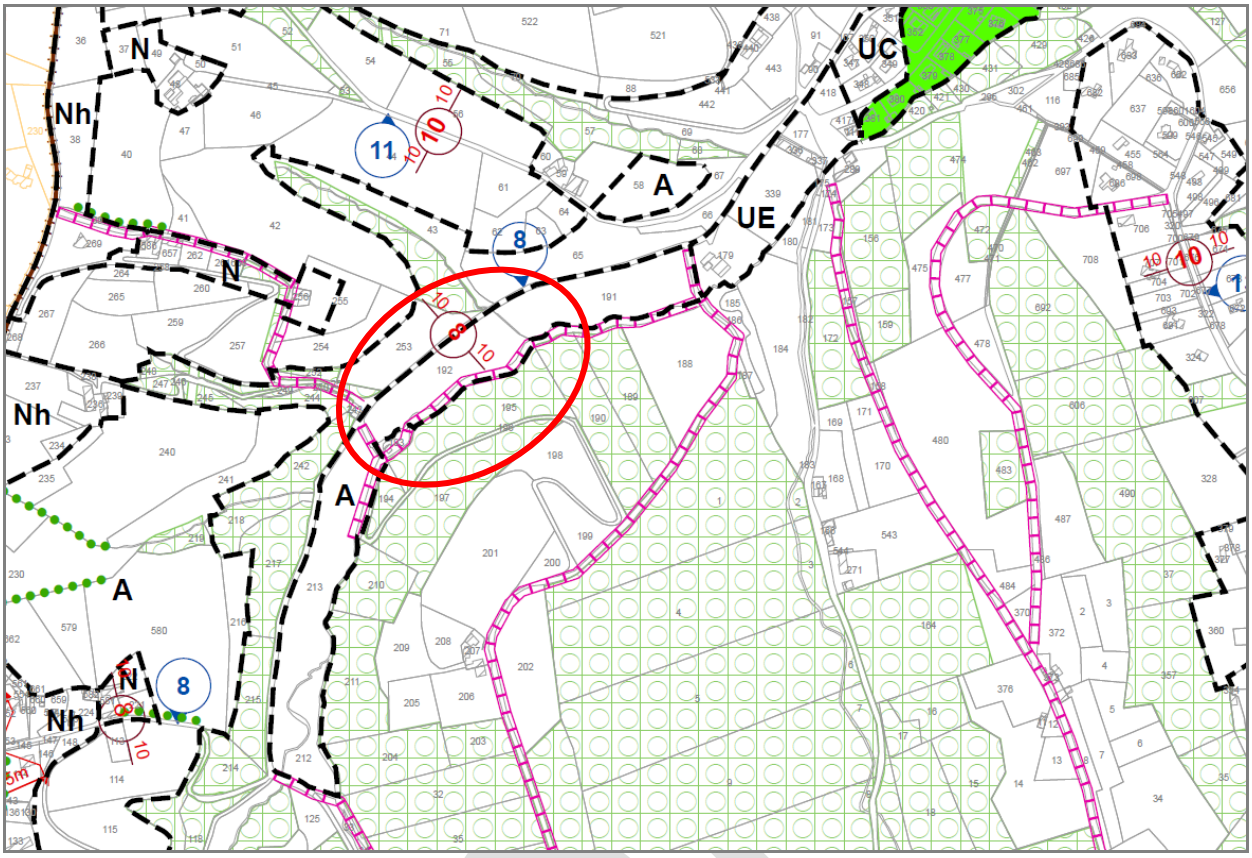
Les modifications à apporter au document graphique

1) Domaine de S arros

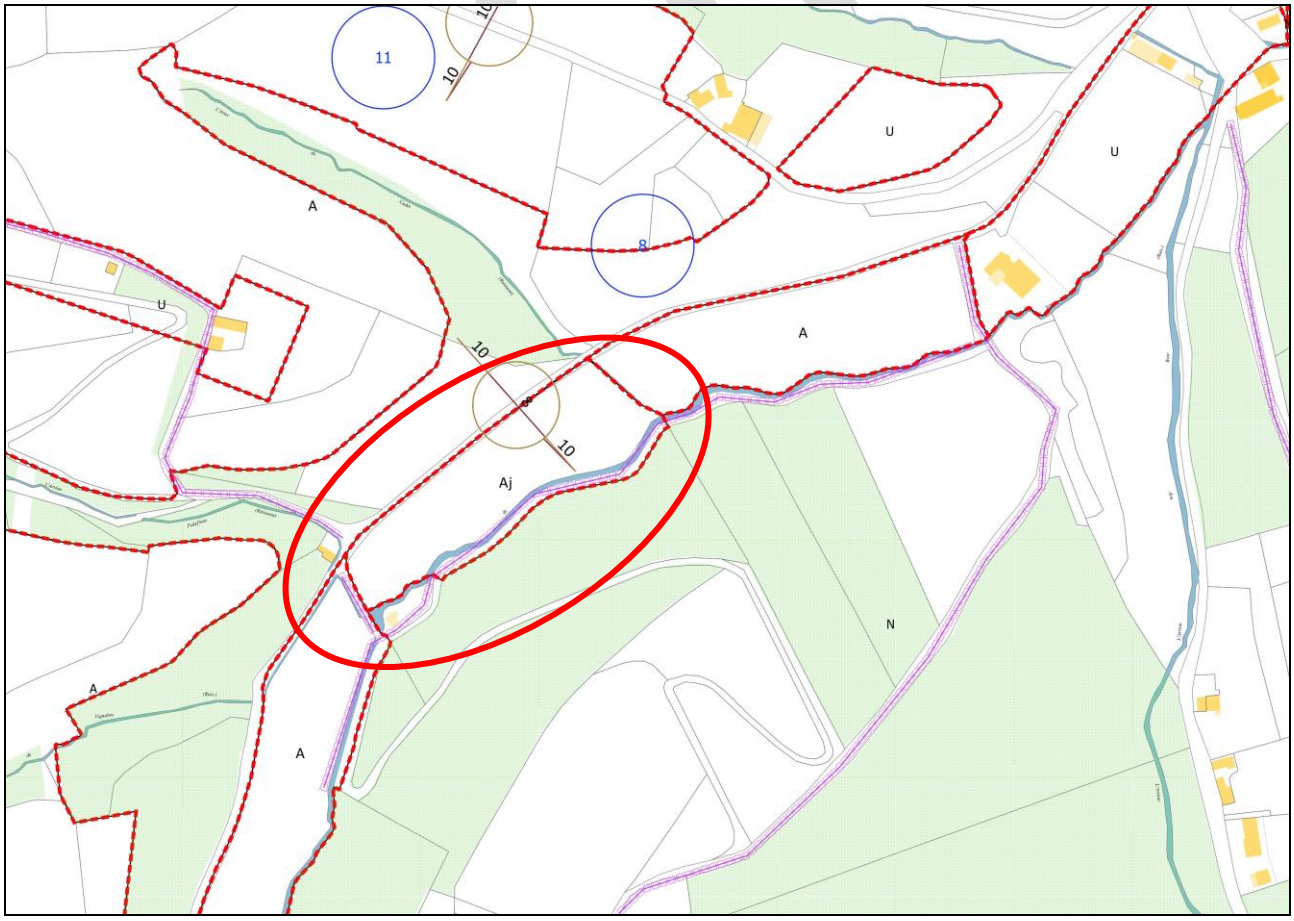
	
Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur	*Les modifications à apporter au document graphique*

Projet

2.2. La création du secteur Aj

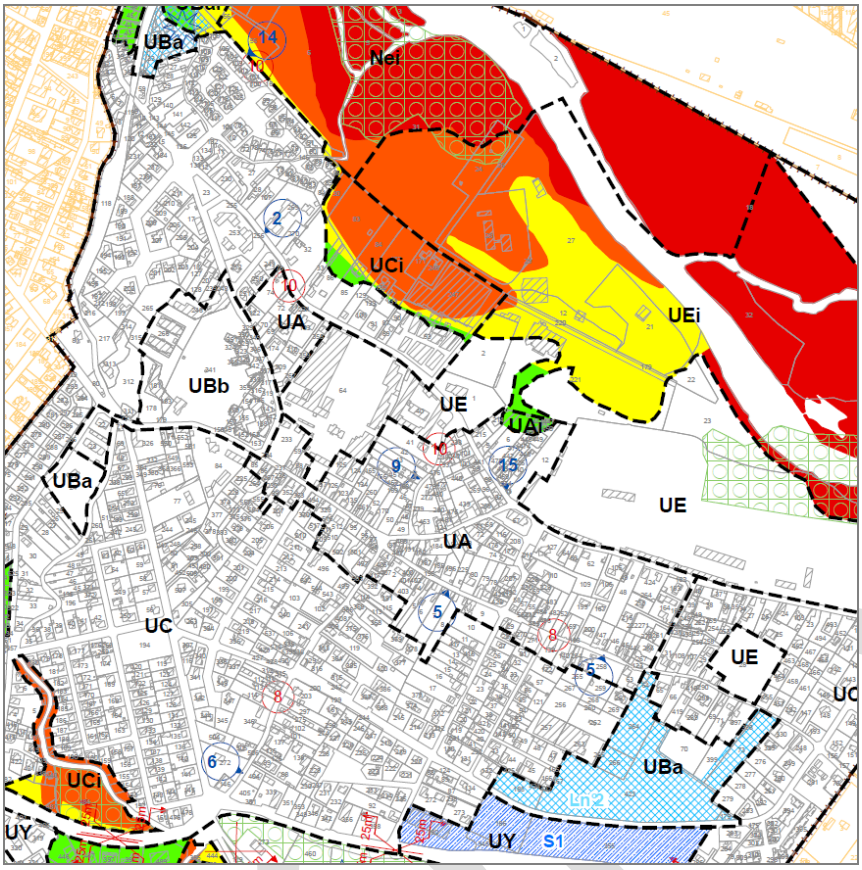


Extrait du document graphique actuellement en vigueur

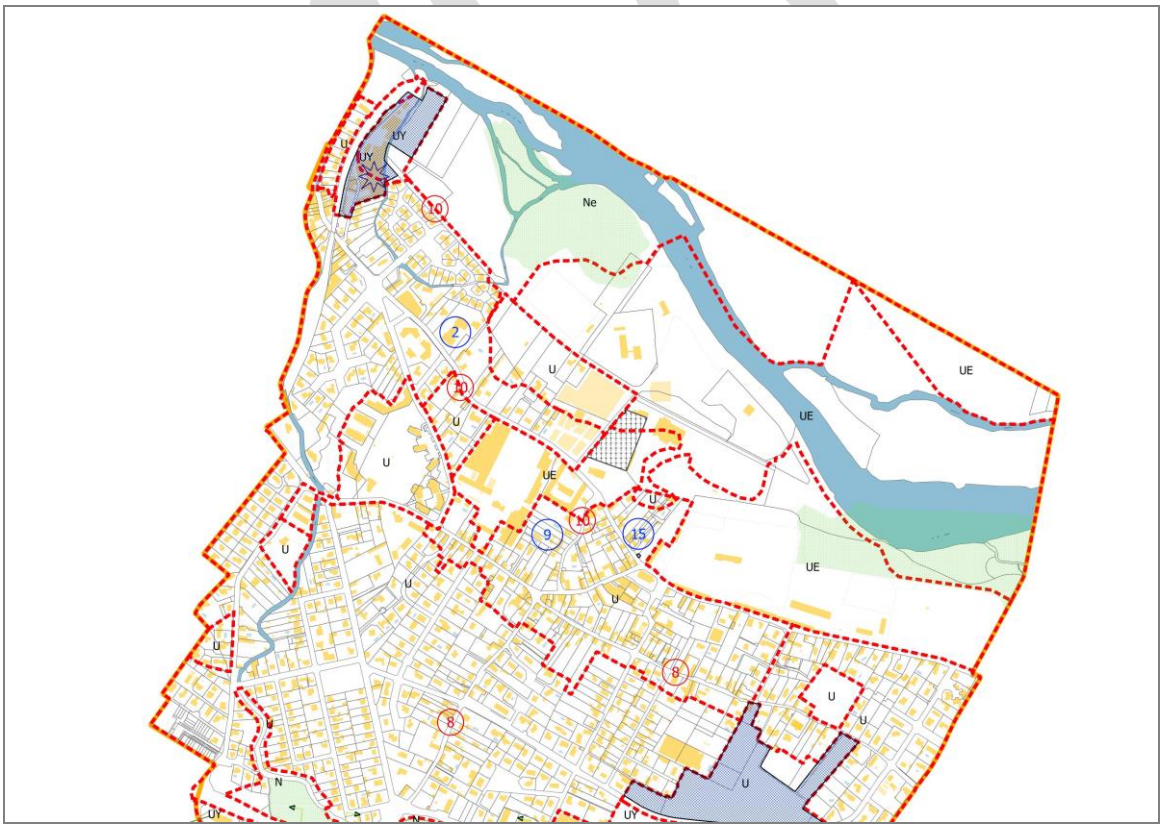


Les modifications à apporter au document graphique (extrait du projet SIG)

2.3. La suppression de trois emplacements réservés



Extrait du document graphique actuellement en vigueur



Les modifications à apporter au document graphique (suppression des emplacements réservés n°5,6 et 14) /Sources : DGFIP et CAPBP

2.4. Les modifications à apporter à la légende du document graphique

La suppression des emplacements réservés n° 5, 6 et 14

Les emplacements réservés supprimés au document graphique sont barrés dans la légende du document graphique.

A - EMPLACEMENT RESERVE POUR LE DEPARTEMENT

1- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 285 (route de la VALLE HEUREUSE)

B - EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA COMMUNE

2- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 235 (rue des TROIS FRERES LABORDE et rue Eugéne DAURE en partie) entre la limite communale de PAU et la Route Départementale 37

3- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 234 (route des Coteaux de GUINDALOS) entre l'extrémité sud de la parcelle AM 278 et l'extrémité nord de la Parcelle AM 116.

4- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 209 (route de PIETAT) entre l'extrémité ouest de la parcelle AK 128 et l'extrémité est de la parcelle AK 127.

~~5- Elargissement à 8 mètres d'emprise de la Voie Communale n°3 dite rue MAGENDIE entre la rue des TROIS FRERES PEYROU et l'Avenue Henri FANFELLE~~

~~6- Elargissement à 8 mètres d'emprise de la Voie Communale n°4 dite rue TROIS FRERES PEYROU~~

7- Elargissement à 8 mètres d'emprise de la Voie Communale n°9 dite Chemin de CAPDEROU

8- Elargissement à 8 mètres d'emprise de la Voie Communale n°14 dite Chemin de CHATIEU

9- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Voie Communale n°16 dite rue Pierre MOUNAUD

10- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Voie Communale dite Avenue MONTFLEURY

11 - Création d'une voie de 10 mètres d'emprise au Chemin Rural n°1 dit de BETHEROUS

12- Création d'une voie de 10 mètres d'emprise au Chemin Rural n°2 dit de LARROUDE

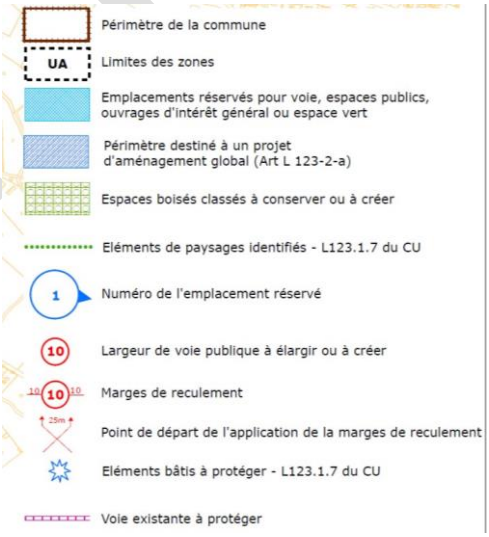
13- Création d'une voie de 10 mètres d'emprise au Chemin Rural n°33 dit de CAPDEBARTHE

~~14- Création d'une voie nouvelle de 10 mètres d'emprise de voie reliant le Chemin Rural n°41 dit de la SALIGUE à l'Impasse Henri IV~~

15- Réalisation d'un aménagement public dans le cadre du Projet de création d'une Maison du cheval lié au Projet Communautaire « Portes des Gaves »

L'indication des possibilités de changements de destination identifiées en zone agricole

L'élément ajouté à la légende du document graphique est indiqué en caractères ***gras et italiques***.



★ ***Bâtiment identifié en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme***

3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT

3.1. Les modifications à apporter au préambule du règlement

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

Les modifications à apporter à la définition des clôtures

CLOTURES

Font partie d'une clôture non seulement les constructions en dur (murs, murets…) mais aussi les grilles, grillages, éléments décoratifs… et les essences végétales.
La hauteur d'une clôture est donc appréciée au regard de l'ensemble de tous les éléments qui la composent.
Les clôtures doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.
(Voir: Code Civil: les articles 647, 671 (plantation), servitude de visibilité en matière de voierie - Code de l'Urbanisme, article R.421-12).
Conformément à l'article R 421- 2 du Code de l'Urbanisme, les clôtures, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance.
Conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, doivent toutefois être précédée d'une déclaration préalable l'édification des clôtures situées :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine
- dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement
- dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7º de l'article L. 123-1
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

Les clôtures en parpaings comme les murs et les murets doivent être crépies ou enduites de chaque côté.

La suppression de la notion de coefficient d'occupation du sol

~~**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**~~

~~Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol.~~
~~Il fixe, sous réserve des autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher susceptible d'être édifiée.~~
~~Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16.~~
~~Conformément aux articles L 128-1 et L 128-22 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.~~

Projet

~~Ces dispositions sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.~~
~~Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.~~
~~La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.~~

Les modifications à apporter à la définition de l'emprise au sol

EMPRISE AU SOL

~~C'est un pourcentage qui permet de définir la surface hors œuvre brute ***de plancher*** admissible au sol par rapport à la surface de l'unité foncière.~~
~~Il subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie du terrain.~~
L'emprise au sol correspond à la projection verticale ***au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments suivants :*** ~~du volume hors œuvre du bâtiment. Cette projection comprend :~~

- ~~les éléments de saillie et de modénature (terrasses,...), hors balcons et débords de toiture dans la mesure où ils débordent de la partie hors sol.~~
- ~~le sous-sol de la construction.~~
- ***éléments de modénature tels que bandeaux et corniches,***
- ***débords de toiture (avant toit) lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 m ainsi que lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,***
- ***surfaces de terrasses non couvertes lorsque qu'elles ne représentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes et lorsqu'elles ne font l'objet d'aucun élément ne dépassant du niveau du sol***
- ***surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.***
- ***surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte***).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol (CES) fixé par l'article correspondant.
Il se calcule de la manière suivante :

Superficie du terrain x CES= emprise au sol en m².

Par exemple : un terrain de 1000m² auquel on applique un CES de 0.3 peut générer au maximum 1000x0.3 = 300 m² d'emprise.

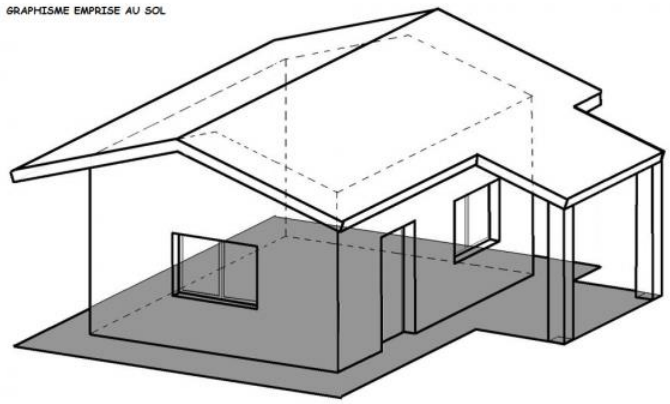


Schéma indicatif définissant l'emprise au sol des constructions

Projet

Les modifications à apporter à la définition de la hauteur des constructions

LA HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTIUON

~~La hauteur maximale des constructions est donnée par la hauteur générale autorisée dans chaque zone et chaque secteur.~~

~~Elle peut être fixée :~~

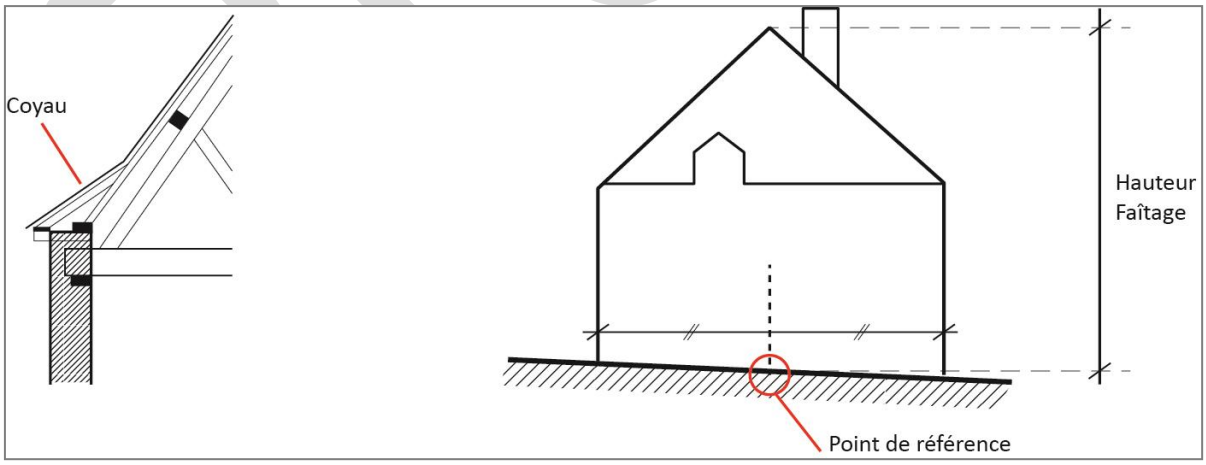
- ~~en nombre de niveaux. Dans ce cas la hauteur moyenne sous plafond de l'ensemble des niveaux d'une même construction, pris comme référence, de manière fictive ou réelle, est fixée à 3 mètres.~~
- ~~En mètres, soit pris au niveau d'égout de toitures, soit à l'acrotère de terrasse, soit hors tout, suivant les références mentionnées à l'article 10 du règlement.~~

~~Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.~~

~~Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.~~

~~Sur les coteaux, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1,50 mètres au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.~~

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.



Schémas donnés à titre indicatif

Concernant les combles :
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau)
Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble mais comme un niveau.

Projet

Les modifications à apporter aux références sur les demandes d'autorisations d'urbanisme

~~CONSTRUCTIONS NOUVELLES~~	~~Déclaration préalable~~ ~~*(R.421-9 à R.421-12)*~~	~~Pas d'autorisation~~ ~~*(R.421-2 à R.421-8)*~~
~~NORMALEMENT PERMIS DE CONSTRUIRE~~ ~~*(R. 421-1)*~~	~~Construction dont 5m² < S.P< ou = 20m²~~ ~~Extensions en zone urbaine dont 5m²<S.P<ou =40 m²~~	~~Construction <12m ne créant pas de surface de plancher ou d'emprise au sol < ou = 5m²~~
	~~Habitations légères de loisirs avec SP> 35 m²~~	~~Habitations légères de loisirs sur terrain de camping avec SP< ou = 35 m²~~
	~~Constructions > 12m ne créant pas de S.P< ou = 2m²~~	~~Parc résidentiel de loisirs autorisé avec S.P< ou = 35 m²~~
		~~Eolienne <12 m~~
	~~Piscine < ou = 100m² non couverte ou dont la couverture<1,80m~~	~~Piscine < ou =10m²~~
	~~Châssis et serres 1,80<H<4m~~ ~~et < 2000m²/unité foncière~~	~~Châssis et serres < ou = 1,80m~~
	~~Murs > 2m~~	~~Murs < 2m✶~~
	~~Clôtures en secteur sauvegardé, ZPPAUP, site inscrit ou classé, secteur paysager, secteur identifié par délibération✶~~	~~Clôtures✶~~
		~~Mobilier Urbain~~
	~~Construction sans SHOB< ou= 20m² en secteurs sauvegardés, classés, protégés✶~~	~~Caveaux et monuments funéraires dans cimetière~~
	~~Tout mur en secteurs sauvegardés, classés, protégés✶~~	~~Murs de soutènement✶~~
	~~Ouvrages d'infrastructures terrestre, maritime ou fluviale implantés en secteur sauvegardé~~	~~Ouvrages d'infrastructures terrestre, maritime ou fluviale✶~~
	~~Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique avec tension <63000 V~~	~~Canalisations, lignes ou câbles souterrains~~
		~~Constructions implantées < 3 mois✶~~

~~TRAVAUX (W) SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION~~	~~Permis de construire~~ ~~*(R.421-14 à R.421-16)*~~	~~Déclaration préalable~~ ~~*(R.421-17)*~~	~~Pas d'autorisation~~ ~~*(R.421-13)*~~
	~~W avec S.P> 20m²~~	~~W de ravalement et W modifiant l'aspect extérieur du bâtiment~~	~~W~~
	~~W modifiant les structures porteuses ou façade avec changement de destination ✶~~	~~Changements de destination~~	~~W d'entretien ou de réparation ordinaires~~
	~~W modifiant volume et percement/agrandissement d'une ouverture extérieure~~	~~W créant 2m< S.P < ou = 20m~~	
	~~W pour restauration immobilière~~		
	~~W intérieurs modifiant la structure ou la répartition des volumes existants en secteurs sauvegardés✶~~	~~W intérieurs dans secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde pas encore approuvé~~	
	~~W portant sur élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié en secteurs sauvegardés✶~~	~~W modifiant ou supprimant un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PLU ou par délibération~~	
	~~W sur immeuble inscrit monument historique~~		

Projet

~~TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES~~	~~Permis d'aménager *(R.421-19 à R.421-22)*~~	~~Déclaration préalable *(R.421-23 à R.421-5)*~~	~~Pas d'autorisation *(R.421-18)*~~
	~~Lotissement avec voies et espaces communs ou en site classé ou secteur sauvegardé~~	~~Lotissements~~	~~W~~
	~~Remembrements par AFU avec voies et espaces communs~~	~~Divisions de propriétés foncières à l'intérieur des zones délimitées pour une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages✶~~	~~W d'entretien ou de réparation ordinaires~~
	~~Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé hébergement léger~~	~~Aménagement ou mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains~~	
	~~Réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs avec augmentation >10% des emplacements~~	~~Installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour les gens du voyage pour durée > 3 mois/an.~~	
	~~W modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs~~	~~Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de gens du voyage pour durée > 3 mois consécutifs/an~~	
	~~Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés~~	~~Aire d'accueil des gens du voyage~~	
	~~Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports >2ha~~	~~Coupes et abattages d'arbres~~	
	~~Aménagement d'un golf >25ha~~	~~W modifiant ou supprimant un élément patrimonial ou paysager identifié par le PLU ou par délibération.~~	
	~~Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs > ou = 50 unités~~	~~Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, de 10 à 49 unités~~	
	~~Affouillements et exhaussements du sol > 2m et > ou = 2ha~~	~~Affouillements et exhaussements du sol > 2m et > ou = 100m²~~	
	~~Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports, Aménagement d'un golf, Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en secteurs sauvegardés, classés et protégés ✶~~	~~W modifiant l'aménagement des abords d'un bâtiment existant, en secteur sauvegardé~~	
	~~Affouillements et exhaussements du sol > 2m et > ou = 100 m² en secteurs sauvegardés, classés et protégés ✶~~	~~Modifications de voies ou espaces publics et leurs plantations, en secteurs sauvegardé, classé et protégé✶~~	

Projet

	~~Création d'un espace public en secteurs sauvegardés, classés et protégés ✶~~		
	~~Création d'une voie ou w modifiant ses caractéristiques en secteurs sauvegardés✶~~		
	~~Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de + 20 pers ou + 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.~~		

~~**DEMOLITIONS**~~	~~**Permis de démolir**~~ ~~*(R. 421-26 à R.421-28)*~~
	~~W sur construction en secteur délimité par délibération~~
	~~W sur construction en secteur sauvegardé ou de restauration immobilière~~
	~~W sur construction en secteur inscrite comme monument historique ou adossée à un immeuble classé monument historique~~
	~~W sur construction située dans champ de visibilité d'un monument historique ou en ZPPAUP~~
	~~W sur construction en secteur classé ou inscrit~~
	~~W sur construction identifiée par délibération, après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger.~~

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux.

Les indications et les formulaires relatifs à chaque type de demande (Certificat d'urbanisme, Déclaration préalable de travaux, Permis de construire, Permis d'aménager, Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager), Permis de démolir, Transfert d'un permis de construire ou d'aménager, Contestation d'une autorisation d'urbanisme et Taxe d'aménagement) sont disponibles en mairies ou sur le site Internet officiel de l'administration française, Service-Public.fr (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319).

Projet

3.2. Les modifications à apporter au règlement de la zone UA

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

Les modifications à apporter à l'article UA4

b) Eaux pluviales :

Le ruissellement des eaux de pluie devra d'abord s'écouler sur la propriété ou dans le réseau public d'écoulement des eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver.

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain (puisard…).
A défaut, en raison d'une impossibilité technique dûment justifiée, l'évacuation se fait dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet, sans dépasser les capacités de ceux-ci.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sur laquelle il est implanté. Si cela s'avère nécessaire, ce dispositif sera complété par des mesures de rétention.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

Les aires de stationnement liées aux constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, les lotissements, doivent prévoir des ouvrages de décantation et de séparation d'hydrocarbures.

3. Déchets :

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées doivent disposer soit d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs soit de bacs enterrés ou semi-enterrés, ainsi que de bornes à verre.

L'implantation de composteurs collectifs dans les programmes neufs d'habitation collective est souhaitée.

Les modifications à apporter à l'article UA 5

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Néant~~

Sans objet.

Projet

Les modifications à apporter à l'article UA6

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

~~D'une manière générale, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière, en retrait à une distance de 5 mètres~~.

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5m.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
- par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c), d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme esthétique et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~- par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes.~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de l'alignement existant, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
(…)

Les modifications à apporter à l'article UA 7

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

1 – Dans la bande des 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions sont implantées :
→ en limites séparatives latérales ou à 4 ***3*** mètres au moins de ces dernières.
→ en limite séparative arrière ou à **4** ***3*** mètres au moins de cette dernière.

(…)

2 – Au-delà de cette bande des 20 mètres, elles sont implantées :

→ soit en limite séparatives latérales et arrière, sur une longueur cumulée au plus égale à ~~10~~ ***15*** mètres
→ soit à **4** ***3*** mètres au moins de ces dernières.

(…)

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
- par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme esthétique et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~- par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes.~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant un retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Projet

Les modifications à apporter à l'article UA 9

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments suivants :

- ***éléments de modénature tels que bandeaux et corniches,***
- ***débords de toiture (avant toit) lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 m ainsi que lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,***
- ***surfaces de terrasses non couvertes lorsque qu'elles ne représentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes et lorsqu'elles ne font l'objet d'aucun élément ne dépassant du niveau du sol***
- ***surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.***
- ***surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte)***.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol (CES) fixé par l'article correspondant.
Il se calcule de la manière suivante :

Superficie du terrain x CES= emprise au sol en m².

Par exemple : un terrain de 1000m² auquel on applique un CES de 0.3 peut générer au maximum 1000x0.3 = 300 m² d'emprise.

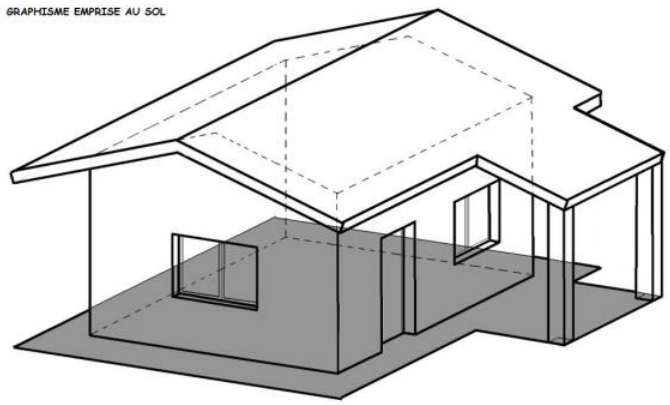


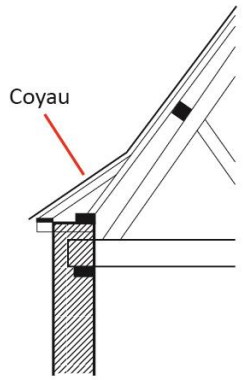
Schéma indicatif définissant l'emprise au sol des constructions

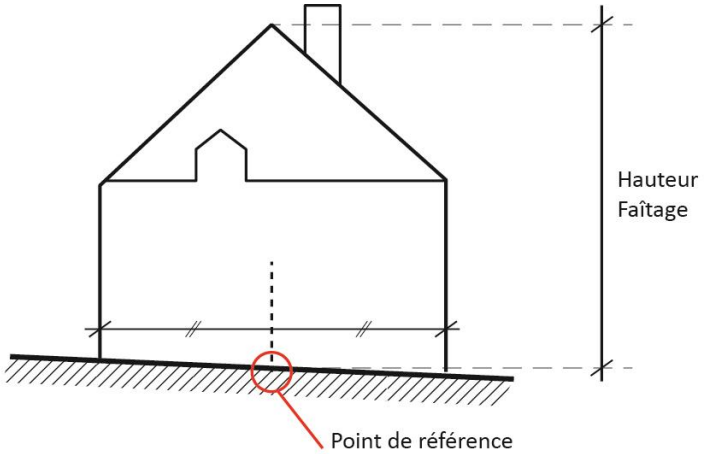
Dans la bande des 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, l'emprise peut aller jusqu'à 100%.
Au-delà, l'emprise au sol est limitée à ~~25~~ ***30***%.

Les modifications à apporter à l'article UA 10

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.





Schémas donnés à titre indicatif

Concernant les combles :
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau)
Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble mais comme un niveau.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

(…)

Les modifications à apporter à l'article UA 11

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR *DES CONSTRUCTIONS*

(…)

Outre les dispositions réglementaires du présent article, le cahier de recommandations architecturales et paysagères, la palette de couleurs et la matériau thèque, figurant dans les annexes réglementaires et disponibles en mairie ***et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération (http://www.agglo-pau.fr/images/pdf/prescriptions_architecturales-1.pdf)***, doivent être consultés avant toute demande de permis de construire ou de lotir.

(…)

<u>Les Toitures</u> :

~~➢ Les toitures doivent avoir une couleur homogène : le "gris noir" de l'ardoise ou le "brun ocre rouge" de la tuile plate.~~
~~La tuile rouge, les teintes panachées ou claires sont interdites.~~
~~➢ La pente minimum autorisée est de 80%.~~
~~➢ Les tuiles à fort relief (ex : tuiles canal ou similaires) sont interdites.~~

Projet

➢ ~~Les panneaux solaires doivent systématiquement être intégrés à la pente du toit.~~
➢ ~~Les paraboles doivent être masquées.~~

~~*Les annexes devront avoir une couverture de forme et de couleurs similaires à la construction principale.*~~

Les matériaux :
Pour la couverture des constructions principales et des annexes, les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle, la tuile de terre cuite plate ou des matériaux d'aspect équivalent.

Les couleurs de couverture :
Les couvertures seront de teinte noire, ou brune ocre de la tuile plate.
Toutes les pentes de toit des bâtiments doivent être traitées avec le même matériau. Dans le cas d'une réfection ou d'une extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente :
La pente des toitures doit être de 60% minimum.
Une pente moindre est admise pour
les vérandas, les annexes et les extensions de moins de 40m² de surface de plancher
les équipements d'intérêt collectif ou les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les toitures plates doivent faire l'objet d'une végétalisation.

Les ouvertures en toiture :

Le type de châssis ouvrant ou fixe sera intégré dans la pente du toit ou en lucarne dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti béarnais.

Les panneaux solaires seront intégrés à la pente du toit, de préférence non visible depuis l'espace public.

Les Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades des annexes devront être traitées de manière similaire à la construction principale.

Dans le cas d'une réfection partielle, le coloris et la finition de l'enduit conservé doivent être repris.

Toute publicité est interdite, à l'exception des enseignes de raison sociale.

Les Clôtures :

L'implantation, la dimension, l'aspect, le traitement des clôtures autres qu'agricoles ou forestières doit être soigné, pour préserver ou améliorer notamment la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée…).

Les murs et murets doivent être de la même couleur que celle retenue pour le parement de façade. A défaut, ils sont en harmonie avec celle-ci.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m sauf pour des raisons techniques ou topographiques.

Les clôtures en parpaing seront enduites de chaque côté.

Projet

Les modifications à apporter à l'article UA 12

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. ~~Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris~~.
La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, aire de manœuvre comprise, est d'environ 25 m².

(…)

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes : 2 places (3m²) pour 3 logements.
De plus, chaque projet comprenant au moins 5 logements doit intégrer une place de stationnement vélo par logement.

(…)

Les modifications à apporter à l'article UA 14

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -
~~Néant~~
Sans objet

Projet

3.3. Les modifications à apporter au règlement de la zone UB

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

Les modifications à apporter à l'article UB4

b) Eaux pluviales :

Le ruissellement des eaux de pluie devra d'abord s'écouler sur la propriété ou sur la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver.

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain (puisard…).
A défaut, en raison d'une impossibilité technique dûment justifiée, l'évacuation se fait dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet, sans dépasser les capacités de ceux-ci.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sur laquelle il est implanté. Si cela s'avère nécessaire, ce dispositif sera complété par des mesures de rétention.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

Les aires de stationnement liées aux constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, les lotissements, doivent prévoir des ouvrages de décantation et de séparation d'hydrocarbures.

3. Déchets :

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées doivent disposer soit d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs soit de bacs enterrés ou semi-enterrés, ainsi que de bornes à verre.

L'implantation de composteurs collectifs dans les programmes neufs d'habitation collective est souhaitée.

Les modifications à apporter à l'article UB 5

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
~~Néant~~
Sans objet.

Projet

Les modifications à apporter à l'article UB6

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

~~D'une manière générale, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière, en retrait à une distance de 5 mètres~~.

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5m.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
- par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme esthétique et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~- par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes.~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
les piscines non couvertes,
l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de l'alignement existant, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
(…)

Les modifications à apporter à l'article UB 7

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

1 – Dans la bande des 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions sont implantées :
→ en limites séparatives latérales ou à 4 ***3*** mètres au moins de ces dernières.
→ en limite séparative arrière ou à **4** ***3*** mètres au moins de cette dernière.

(…)

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
- par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme esthétique et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~- par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes.~~

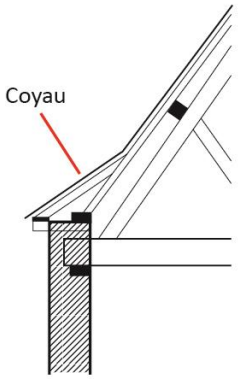
Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant un retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

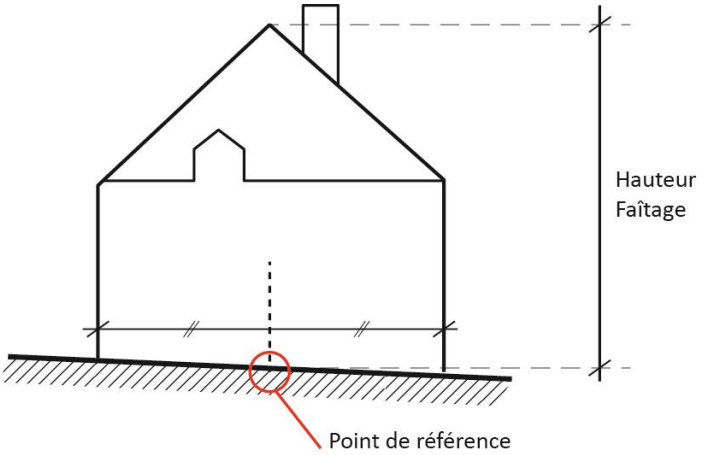
Projet

Les modifications à apporter à l'article UB 10

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS –

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.





Concernant les combles :
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau)
Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble mais comme un niveau.

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

* 3 niveaux superposés (R + 2) dans le secteur UBa.
* 4 niveaux superposés (R+3) dans le secteur UBb.

(…)

Les modifications à apporter à l'article UB 11

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR *DES CONSTRUCTIONS*

(…)

Outre les dispositions réglementaires du présent article, le cahier de recommandations architecturales et paysagères, la palette de couleurs et la matériau thèque, figurant dans les annexes réglementaires et disponibles en mairie ***et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération (http://www.agglo-pau.fr/images/pdf/prescriptions_architecturales-1.pdf)***, doivent être consultés avant toute demande de permis de construire ou de lotir.

(…)

<u>Les Toitures</u> :

~~➢ Les toitures doivent avoir une couleur homogène : le "gris noir" de l'ardoise ou le "brun ocre rouge" de la tuile plate.~~
~~La tuile rouge, les teintes panachées ou claires sont interdites.~~
~~➢ La pente minimum autorisée est de 80%.~~
~~➢ Les tuiles à fort relief (ex : tuiles canal ou similaires) sont interdites.~~
~~➢ Les panneaux solaires doivent systématiquement être intégrés à la pente du toit.~~
~~➢ Les paraboles doivent être masquées.~~

~~*Les annexes devront avoir une couverture de forme et de couleurs similaires à la construction principale.*~~

<u>Les matériaux</u> :
Pour la couverture des constructions principales et des annexes, les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle, la tuile de terre cuite plate ou des matériaux d'aspect équivalent.

<u>Les couleurs de couverture</u> :
Les couvertures seront de teinte noire, ou brune ocre de la tuile plate.
Toutes les pentes de toit des bâtiments doivent être traitées avec le même matériau. Dans le cas d'une réfection ou d'une extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

<u>La pente</u> :
La pente des toitures doit être de 60% minimum.
Une pente moindre est admise pour les vérandas, les annexes et les extensions de moins de 40m² de surface de plancher, les équipements d'intérêt collectif ou les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les toitures plates doivent faire l'objet d'une végétalisation.

<u>Les ouvertures en toiture</u> :

Le type de châssis ouvrant ou fixe sera intégré dans la pente du toit ou en lucarne dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti béarnais.

Les panneaux solaires seront intégrés à la pente du toit, de préférence non visible depuis l'espace public.

<u>Les Façades :</u>

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades des annexes devront être traitées de manière similaire à la construction principale.

Dans le cas d'une réfection partielle, le coloris et la finition de l'enduit conservé doivent être repris.

Toute publicité est interdite, à l'exception des enseignes de raison sociale.

<u>Les Clôtures</u> :

L'implantation, la dimension, l'aspect, le traitement des clôtures autres qu'agricoles ou forestières doit être soigné, pour préserver ou améliorer notamment la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée…).

Les murs et murets doivent être de la même couleur que celle retenue pour le parement de façade. A défaut, ils sont en harmonie avec celle-ci.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m sauf pour des raisons techniques ou topographiques.

Les clôtures en parpaing seront enduites de chaque côté.

Projet

Les modifications à apporter à l'article UB 12

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UBa :
Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. ~~Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris~~.
La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, aire de manœuvre comprise, est d'environ 25 m².

(…)

Dans le secteur UBa :
Pour de l'habitation : 1,5 place par logement
Dans le cas d'immeubles collectifs :

- jusqu'à ~~30~~ ***10*** logements, une place par visiteur par groupe de 5 logements et,
- au delà des ~~30~~ ***10*** logements, une place visiteur supplémentaire par tranche de 7 logements

Dans l'ensemble de la zone :
(…)
Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes : 1 m² par logement à partir du 3ème logement.
De plus, chaque projet comprenant au moins 5 logements doit intégrer une place de stationnement vélo par logement.

(…)

Projet

Les modifications à apporter à l'article UB 14

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

➢ ~~Dans le secteur UBa~~

~~**Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6 pour les constructions à usage d'habitation.**~~
~~Un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions :~~

~~* remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à la délibération municipale prise en ce sens~~
~~* affectées à des locaux à usage de commerces, services et bureaux.~~

~~Pour les unités foncières existantes avant la publication du PLU, l'application des coefficients fixés ci-dessus ne peuvent avoir pour effet de limiter à moins de 200 m² la surface de plancher constructible.~~

➢ ~~**Dans le secteur UBb**~~

~~Néant~~

Sans objet.

Projet

3.4. Les modifications à apporter au règlement de la zone UC

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

Les modifications à apporter à l'article UC4

b) Eaux pluviales :

Le ruissellement des eaux de pluie devra d'abord s'écouler sur la propriété ou sur la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver.

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain (puisard…).
A défaut, en raison d'une impossibilité technique dûment justifiée, l'évacuation se fait dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet, sans dépasser les capacités de ceux-ci.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sur laquelle il est implanté. Si cela s'avère nécessaire, ce dispositif sera complété par des mesures de rétention.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

Les aires de stationnement liées aux constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, les lotissements, doivent prévoir des ouvrages de décantation et de séparation d'hydrocarbures.

3. Déchets :

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées doivent disposer soit d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs soit de bacs enterrés ou semi-enterrés, ainsi que de bornes à verre.

L'implantation de composteurs collectifs dans les programmes neufs d'habitation collective est souhaitée.

Les modifications à apporter à l'article UC 5

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
~~Néant~~
Sans objet.

Projet

Les modifications à apporter à l'article UC6

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

A défaut~~, les constructions sont implantées en retrait à une distance minimale de 5 mètres~~, ***toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5m***.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
* par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme, esthétiques et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~* par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de l'alignement existant, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

L'implantation du portail ou d'une partie de la clôture par rapport à l'alignement doit permettre d'assurer le stationnement sécurisé d'un véhicule en dehors de l'emprise publique (recul de 5 mètres conseillé).

Les modifications à apporter à l'article UC 7

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions sont implantées :
→ soit en limites séparatives latérales et arrières, sur une longueur cumulée au plus égale à 10 mètres
→ soit à 4 ***3*** mètres au moins de ces dernières.

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).

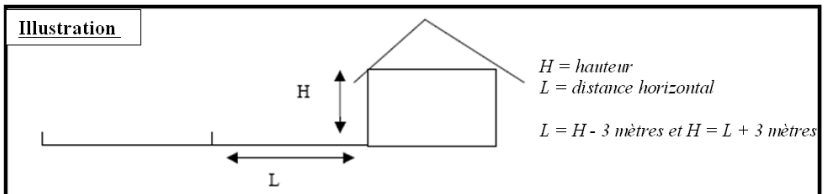


TABLEAU DES CONCORDANCES

Si l'implantation de la construction (L) est de :	La hauteur maximum de la construction (H) est de :
0 m	3 m
4 m	7 m
5 m	8 m
6 m	9 m

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
* par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme, esthétiques et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~* par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant un retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
(…)

Les modifications à apporter à l'article UC 9

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL –

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments suivants :

- ***éléments de modénature tels que bandeaux et corniches,***
- ***débords de toiture (avant toit) lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 m ainsi que lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,***
- ***surfaces de terrasses non couvertes lorsque qu'elles ne représentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes et lorsqu'elles ne font l'objet d'aucun élément ne dépassant du niveau du sol***
- ***surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.***
- ***surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte***).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol (CES) fixé par l'article correspondant.
Il se calcule de la manière suivante :

Superficie du terrain x CES= emprise au sol en m².

Par exemple : un terrain de 1000m² auquel on applique un CES de 0.3 peut générer au maximum 1000x0.3 = 300 m² d'emprise.

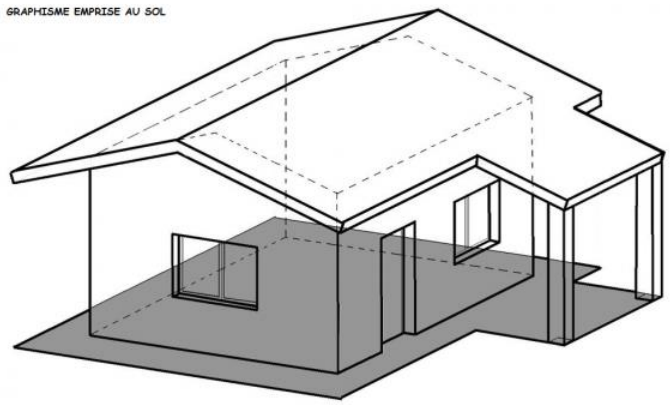


Schéma indicatif définissant l'emprise au sol des constructions

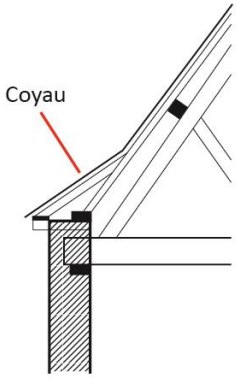
Projet

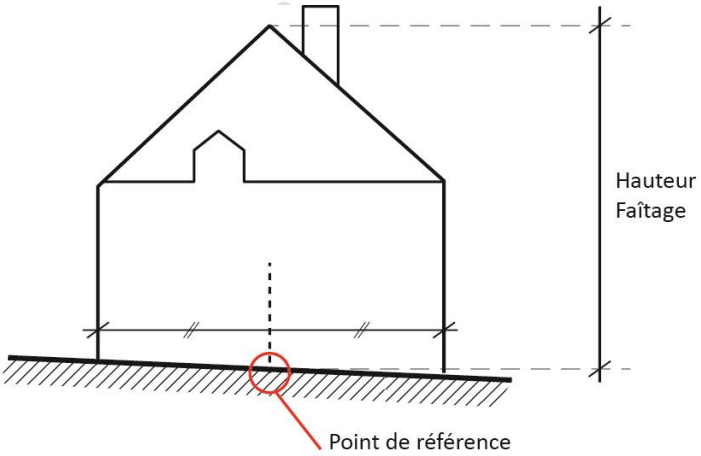
L'emprise au sol est limitée :
* à ~~25~~ ***30***% pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
* à 65% pour les abris de cultures (serres) liés à une activité professionnelle (horticulture, maraîchage…)

Les modifications à apporter à l'article UC 10

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS –

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.





Concernant les combles :
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau)
Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble mais comme un niveau.

(…)

Proj

Les modifications à apporter à l'article UC11

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR *DES CONSTRUCTIONS*–

(…)

Outre les dispositions réglementaires du présent article, le cahier de recommandations architecturales et paysagères, la palette de couleurs et la matériauthèque, figurant dans les annexes réglementaires et disponibles en mairie ***et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération (http://www.agglo-pau.fr/images/pdf/prescriptions_architecturales-1.pdf)***, doivent être consultés avant toute demande de permis de construire ou de lotir.

(…)

Les Toitures :

➢ ~~Les toitures doivent avoir une couleur homogène : le "gris-noir" de l'ardoise ou le "brun-ocre-rouge" de la tuile plate.~~
~~La tuile rouge, les teintes panachées ou claires sont interdites.~~

~~➢ La pente minimum autorisée est de 80%.~~

~~➢ Les tuiles à fort relief (ex : tuiles canal ou similaires) sont interdites.~~

~~➢ Les panneaux solaires doivent systématiquement être intégrés à la pente du toit.~~

~~➢ Les paraboles doivent être masquées.~~
~~*Les annexes devront avoir une couverture de forme et de couleurs similaires à la construction principale*.~~

Les matériaux :
Pour la couverture des constructions principales et des annexes, les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle, la tuile de terre cuite plate ou des matériaux d'aspect équivalent.

Les couleurs de couverture :
Les couvertures seront de teinte noire, ou brune ocre de la tuile plate.
Toutes les pentes de toit des bâtiments doivent être traitées avec le même matériau. Dans le cas d'une réfection ou d'une extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente :
La pente des toitures doit être de 60% minimum.
Une pente moindre est admise pour
- les vérandas, les annexes et les extensions de moins de 40m² de surface de plancher
- les équipements d'intérêt collectif ou les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les toitures plates doivent faire l'objet d'une végétalisation.

Les ouvertures en toiture :

Le type de châssis ouvrant ou fixe sera intégré dans la pente du toit ou en lucarne dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnel du bâti béarnais.

Les panneaux solaires seront intégrés à la pente du toit, de préférence non visible depuis l'espace public.

Projet

Les Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades des annexes devront être traités de manière similaire à la construction principale.

Dans le cas d'une réfection partielle, le coloris et la finition de l'enduit conservé doivent être repris.

Toute publicité est interdite, à l'exception des enseignes de raison sociale.

Les Clôtures :

L'implantation, la dimension, l'aspect, le traitement des clôtures autres qu'agricoles ou forestières doit être soigné, pour préserver ou améliorer notamment la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée…).

Les murs et murets doivent être de la même couleur que celle retenue pour le parement de façade. A défaut, ils sont en harmonie avec celle-ci.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m sauf pour des raisons techniques ou topographiques.

Les clôtures en parpaing seront enduites de chaque côté.

Les modifications à apporter à l'article UC 12

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT -

➢ Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation~~. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris~~.
La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, aire de manœuvre comprise, est d'environ 25 m².

(…)

Les modifications à apporter à l'article UC 14

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4 pour les constructions à usage d'habitation.~~

~~Un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions :~~
~~* remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipement de production d'énergie renouvelable, conformément à la délibération municipale prise en ce sens~~
~~* affectées à des locaux à usage de commerces, services et bureaux.~~

~~Pour les unités foncières existantes avant la publication du PLU, l'application des coefficients fixés ci-dessus ne peuvent avoir pour effet de limiter à moins de 200 m² la surface de plancher constructible~~.

Sans objet.

Projet

3.5. Les modifications à apporter au règlement de la zone UE

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

Les modifications à apporter à l'article UE2

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONTRAINTES PARTICULIERES
(…)

2) les modes généraux d'occupation ou d'utilisation du sol suivants :

* les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage …)

* les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures (voies [dont éclairage public] et réseaux divers, ouvrages afférents tels qu'ouvrages d'art [ponts, passerelles…] réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....)

* les équipements collectifs de superstructures, publics ou privés : équipements administratifs, scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, de loisirs, touristiques, liés aux activités nautiques…

* ~~*~~ L'hébergement hôtelier ***à condition d'être lié à une activité sportive, nautique ou équine présente dans la zone et de ne pas compromettre la vocation de la zone UE*** ~~à vocation collective (hôtels-resort, résidences-tourisme ou de service) strictement nécessaire au fonctionnement d'équipements sportifs et nautiques, qu'il soit réalisé ou non par une collectivité publique (Cf ; orientations d'aménagement)~~

(…)

Les modifications à apporter à l'article UE4

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -

b) Eaux pluviales :

Le ruissellement des eaux de pluie devra d'abord s'écouler sur la propriété ou sur la voie publique.

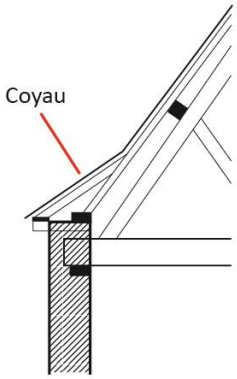
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver.
(…)

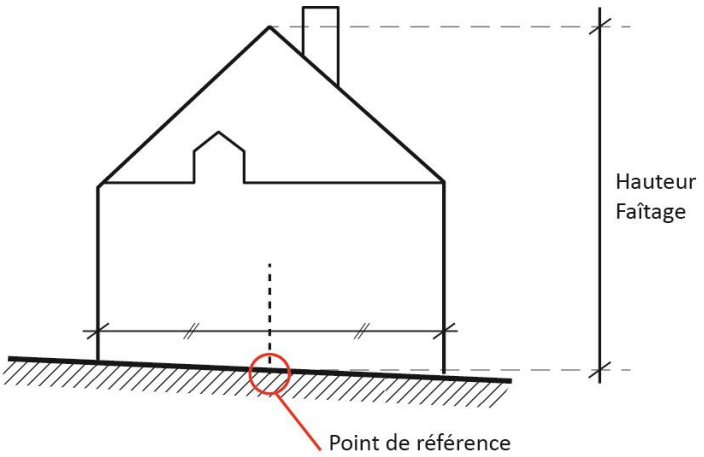
Projet

Les modifications à apporter à l'article UE10

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.





Concernant les combles :
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau)
Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble mais comme un niveau.
(…)

Projet

3.6. Les modifications à apporter au règlement de la zone UY

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

Les modifications à apporter à l'article UY4

ARTICLE UY 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -

b) Eaux pluviales :

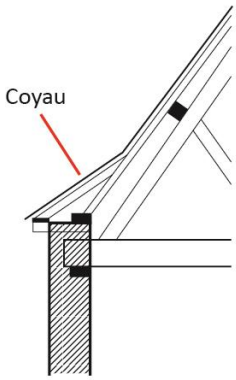
Le ruissellement des eaux de pluie devra d'abord s'écouler sur la propriété ou sur la voie publique.

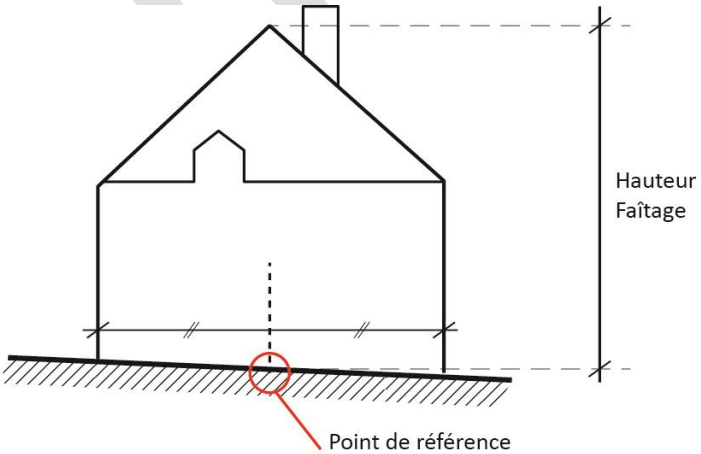
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver.
(…)

Les modifications à apporter à l'article UY10

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.





Concernant les combles :
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau)
Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble mais comme un niveau.
(…)

3.7. Les modifications à apporter au règlement de la zone agricole (A)

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

Les modifications à apporter à l'article A 2

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONTRAINTES PARTICULIERES

Sauf dans le secteur Aj, ne sont admis :

(…)

* Le changement de destination ***des bâtiments agricoles identifiés au document graphique du règlement en application de l'article L. 151- 11 du Code de l'urbanisme, pour l'habitation, l'hébergement hôtelier (gites) et l'artisanat,*** ~~d'un bâtiment existant~~ ***à condition que cela ne compromette*** ~~ne compromettant~~ pas l'exploitation agricole

**** Les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les bâtiments d'habitation, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.***

* ***Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie de moins de 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.***

(…)

Dans le secteur Aj, ne sont admis que les abris de jardins légers et sans fondations, l'emprise au sol et la surface de plancher des constructions édifiées sur le secteur ne devant pas dépasser 5 m².

Les modifications à apporter à l'article A 4

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

(…)

b) Eaux pluviales :

Le ruissellement des eaux de pluie devra d'abord s'écouler sur la propriété ou sur la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver.

Projet

Les modifications à apporter à l'article A 5

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS –

~~La constructibilité des terrains est conditionnée par une superficie minimale de 2500 m2 en raison :~~
~~* des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme~~
~~* de l'intérêt paysager de la zone à préserver~~

Sans objet.

Les modifications à apporter à l'article A 6

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

A défaut, ~~les constructions sont implantées en retrait à une distance minimale de 5 mètres~~ ***toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5m***.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
* par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme, esthétiques et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~* par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de l'alignement existant, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
(…)
Dans le secteur Aj, les abris de jardins doivent être implantés à l'alignement des chemins de desserte internes.

Projet

Les modifications à apporter à l'article A 7

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

→ soit en limites séparatives latérales et arrières, sur une longueur cumulée au plus égale à 10 mètres
→ soit à **4** ***3*** mètres au moins de ces dernières.
→ en retrait, à une distance minimale de 5 mètres, quand la limite séparative coïncide avec un élément de paysage identifié au document graphique participant à la préservation du réseau écologique.
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).

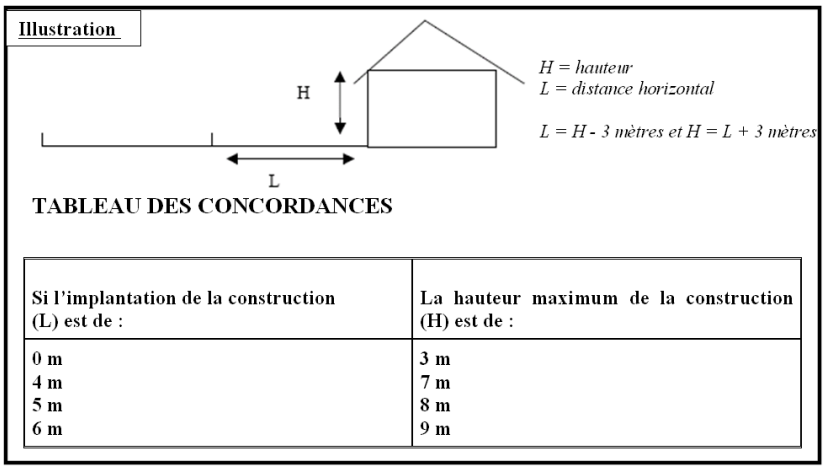


TABLEAU DES CONCORDANCES

Si l'implantation de la construction (L) est de :	La hauteur maximum de la construction (H) est de :
0 m	3 m
4 m	7 m
5 m	8 m
6 m	9 m

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
* par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme, esthétiques et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~* par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant un retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
(…)

Les modifications à apporter à l'article A 8

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

(…)

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie de moins de 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.

Les modifications apportées à l'article A9

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL –

~~Néant~~

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments suivants :

- ***éléments de modénature tels que bandeaux et corniches,***
- ***débords de toiture (avant toit) lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 m ainsi que lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,***
- ***surfaces de terrasses non couvertes lorsque qu'elles ne représentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes et lorsqu'elles ne font l'objet d'aucun élément ne dépassant du niveau du sol***
- ***surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.***
- ***surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte***).

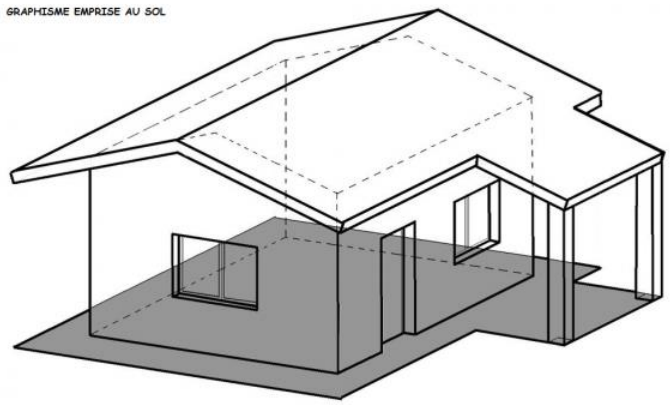


Schéma indicatif définissant l'emprise au sol des constructions

Projet

Lest travaux d'extension des constructions existantes, y compris les habitations des agriculteurs, sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.

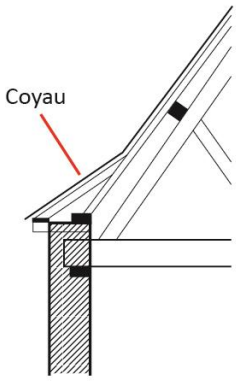
Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie de moins de 20 m² d'emprise au sol sont admise.

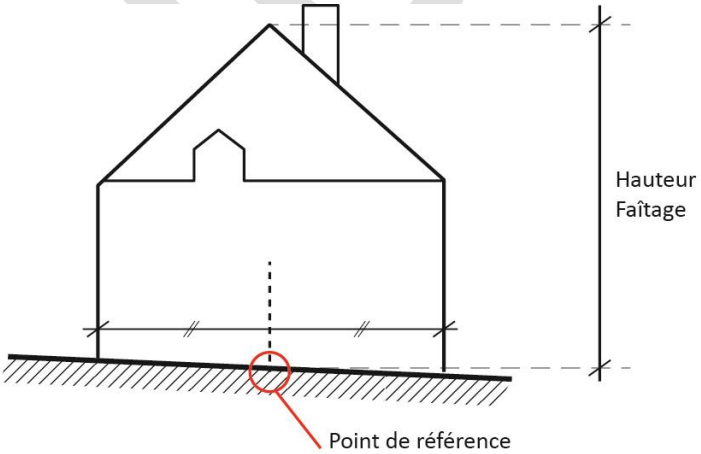
Dans le secteur Aj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut pas excéder 5m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Les modifications à apporter à l'article A 10

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.





Concernant les combles :
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau)
Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble mais comme un niveau.

La hauteur d'une construction ne peut excéder un niveau (R).

(…)

Hormis pour les annexes des habitations, un niveau supplémentaire peut être admis si les dimensions de la construction ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et des paysages avoisinants.

Dans le secteur Aj, la hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,5 mètres au faitage.

Les modifications à apporter à l'article A 11

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR *DES CONSTRUCTIONS*–

(…)
Outre les dispositions réglementaires du présent article, le cahier de recommandations architecturales et paysagères, la palette de couleurs et la matériauthèque ***et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération (http://www.agglo-pau.fr/images/pdf/prescriptions_architecturales-1.pdf)***,, figurant dans les annexes réglementaires et disponibles en mairie, doivent être consultés avant toute demande de permis de construire ou de lotir.

(…)

Les Toitures :
~~➢ Les toitures doivent avoir une couleur homogène : le "gris noir" de l'ardoise ou le "brun ocre rouge" de la tuile plate.~~
~~La tuile rouge, les teintes panachées ou claires sont interdites.~~
~~➢ La pente minimum autorisée est de 80%.~~
~~➢ Les tuiles à fort relief (ex : tuiles canal ou similaires) sont interdites.~~
~~➢ Les panneaux solaires doivent systématiquement être intégrés à la pente du toit.~~
~~➢ Les paraboles doivent être masquées.~~
~~*Les annexes devront avoir une couverture de forme et de couleurs similaires à la construction principale.*~~

Les matériaux :
Pour la couverture des constructions principales et des annexes, les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle, la tuile de terre cuite plate ou des matériaux d'aspect équivalent.

Les couleurs de couverture :
Les couvertures seront de teinte noire, ou brune ocre de la tuile plate.
Toutes les pentes de toit des bâtiments doivent être traitées avec le même matériau. Dans le cas d'une réfection ou d'une extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente :
La pente des toitures doit être de 60% minimum.
Une pente moindre est admise pour
- les vérandas, les annexes et les extensions de moins de 30m² de surface de plancher,
- les équipements d'intérêt collectif ou les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le secteur Aj.

Les toitures plates doivent faire l'objet d'une végétalisation.

Les ouvertures en toiture :
Le type de châssis ouvrant ou fixe sera intégré dans la pente du toit ou en lucarne dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnel du bâti béarnais.

Les panneaux solaires seront intégrés à la pente du toit, de préférence non visible depuis l'espace public.

Projet

Les Façades :

Sauf dans le secteur Aj, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Dans le cas d'une réfection partielle, le coloris et la finition de l'enduit conservé doivent être repris.
Les façades des annexes devront être traitées de manière similaire à la construction principale.

Les Clôtures :

L'implantation, la dimension, l'aspect, le traitement des clôtures autres qu'agricoles ou forestières doit être soigné, pour préserver ou améliorer notamment la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée…).
Les murs et murets doivent être de la même couleur que celle retenue pour le parement de façade. A défaut, ils sont en harmonie avec celle-ci.
La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m sauf pour des raisons techniques ou topographiques.
Les clôtures en parpaing (mur et muret) seront enduites ou crépies de chaque côté.

Les annexes

Dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect des constructions risquerait de rompre l'harmonie avec le bâtiment principal existant, l'aspect des constructions réalisées en extension et des annexes, leurs caractéristiques formelles, leurs matériaux et leurs couleurs peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

Les modifications à apporter à l'article A13

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

➢ Les constructions doivent être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres et d'éléments végétaux possible, notamment quand ils revêtent une valeur écologique spécifique.

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

Quand le document graphique le prévoit, sont conservés ou réalisés :
* les plantations, les haies et les espaces verts
* les espaces boisés « classés »

De façon générale, les essences végétales locales répertoriées dans le cahier des recommandations architecturales et paysagères disponible en mairie et sur son site Internet, doivent être privilégiées.

Dans le secteur Aj, les boisements présents aux abords du cours d'eau doivent être conservés.

Les modifications à apporter à l'article A 14

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

~~Néant.~~

Sans objet.

Projet

3.8. Les modifications à apporter au règlement de la zone naturelle et forestière (N)

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en ***caractères gras et italique*** sont ajoutés.

Les modifications à apporter à l'article N 2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONTRAINTES PARTICULIERES

(…)

➔ **dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs Ne**, les modes généraux d'occupation ou d'utilisation suivants, ***sont admis*** :

* Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage…)

* Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies [dont éclairage public] et réseaux divers, ouvrages afférents tels qu'ouvrages d'art [ponts, passerelles…] réservoirs, stations d'épuration, transformateurs…)

~~* La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation, existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 40 % de la surface de plancher~~

* La restauration, l'aménagement ~~et l'extension mesurée~~ des constructions liées aux activités sociales, médicales ou/et de formation (centre de rééducation…), existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ~~dans la limite de 10% de la surface de plancher~~, ~~avec éventuel changement de destination et/ou affectation~~

* Dans le but de préserver un patrimoine architectural rural de qualité, la restauration, l'aménagement ~~et l'extension mesurée~~ des constructions appartenant à des corps de fermes anciens et traditionnels, existants au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ~~dans la limite de 10% de la surface de plancher~~, ~~avec éventuel changement de destination et/ou affectation~~

~~* Les annexes (garage, abris de jardin, piscines couvertes ou non …) liées ou nécessaires aux constructions existantes, sans changement de destination~~

* Les installations et travaux divers tels que : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnements ouverts au public, les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone

* Le changement de destination ***des bâtiments agricoles identifiés au document graphique du règlement en application de l'article L. 151- 11 du Code de l'urbanisme, pour de l'habitation,*** ~~d'un bâtiment existant~~ ***à condition que cela ne compromette*** ~~ne compromettant~~ pas l'exploitation agricole,

**** Les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les bâtiments d'habitation, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.***

* ***Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie de moins de 20 m² d'emprise au sol sont admises à conditions de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante.***

(…)

Projet

Les modifications à apporter à l'article N 4

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

(…)

2 - Assainissement

(…)

b) Eaux pluviales :

Le ruissellement des eaux de pluie devra d'abord s'écouler sur la propriété ou sur la voie publique.

(…)

3 - Déchets :

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées doivent disposer soit d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs soit de bacs enterrés ou semi-enterrés, ainsi que de bornes à verre.

L'implantation de composteurs collectifs dans les programmes neufs d'habitation collective est souhaitée.

(…)

Les modifications à apporter à l'article N 5

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS –

~~La constructibilité des terrains *y compris ceux issus d'une division d'une unité foncière* est conditionnée par une superficie minimale de 2500 m2 en raison :~~
~~* des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme~~
~~* de l'intérêt paysager de la zone à préserver~~

Sans objet.

Les modifications à apporter à l'article N 6

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

A défaut, ~~les constructions sont implantées en retrait à une distance minimale de 5 mètres~~ ***toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer, à une distance minimale de 5m***.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :
* par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme, esthétiques et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~* par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de l'alignement, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

L'implantation du portail ou d'une partie de la clôture par rapport à l'alignement doit permettre d'assurer le stationnement sécurisé d'un véhicule en dehors de l'emprise publique (recul de 5 mètres conseillé).

Les modifications à apporter à l'article N 7

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

Les constructions sont implantées :

→ soit en limites séparatives latérales et arrières, sur une longueur cumulée au plus égale à 10 mètres
→ soit à 4 ***3*** mètres au moins de ces dernières.
→ en retrait, à une distance minimale de 5 mètres, quand la limite séparative coïncide avec un élément de paysage identifié au document graphique participant à la préservation du réseau écologique.

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).

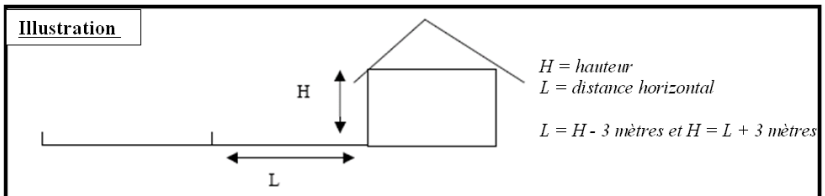


TABLEAU DES CONCORDANCES

Si l'implantation de la construction (L) est de :	La hauteur maximum de la construction (H) est de :
0 m	3 m
4 m	7 m
5 m	8 m
6 m	9 m

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est dûment justifiée :

* par des considérations techniques (notamment pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R.421-3, c),d), e), g de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du Code de l'Urbanisme, esthétiques et/ou de sécurité (notamment à l'angle de deux voies)
~~* par l'extension mesurée, la restauration et/ou l'aménagement de constructions existantes~~

Un retrait moindre pourra également être autorisé pour :
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Les modifications à apporter à l'article N 8

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

(…)

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes des bâtiments d'habitations doivent être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante

Les modifications à apporter à l'article N 9

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments suivants :

- ***éléments de modénature tels que bandeaux et corniches,***
- ***débords de toiture (avant toit) lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 m ainsi que lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,***
- ***surfaces de terrasses non couvertes lorsque qu'elles ne représentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes et lorsqu'elles ne font l'objet d'aucun élément ne dépassant du niveau du sol***
- ***surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.***
- ***surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte***).

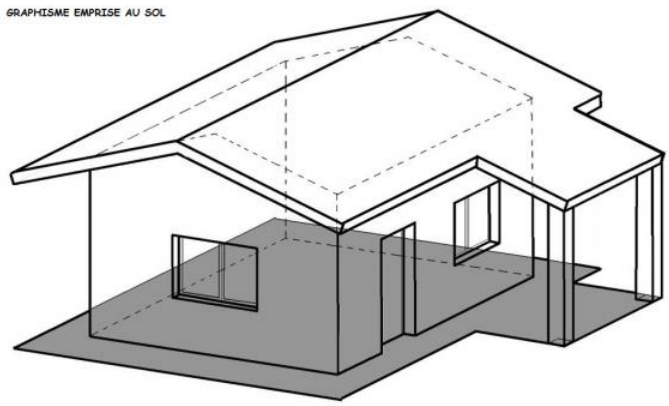


Schéma indicatif définissant l'emprise au sol des constructions

Lest travaux d'extension des constructions existantes, y compris les habitations des agriculteurs, sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.

Projet

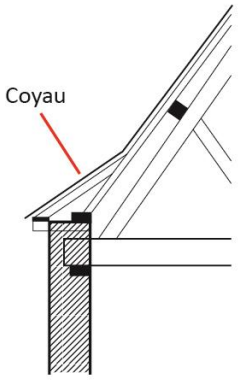
Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs Nh:

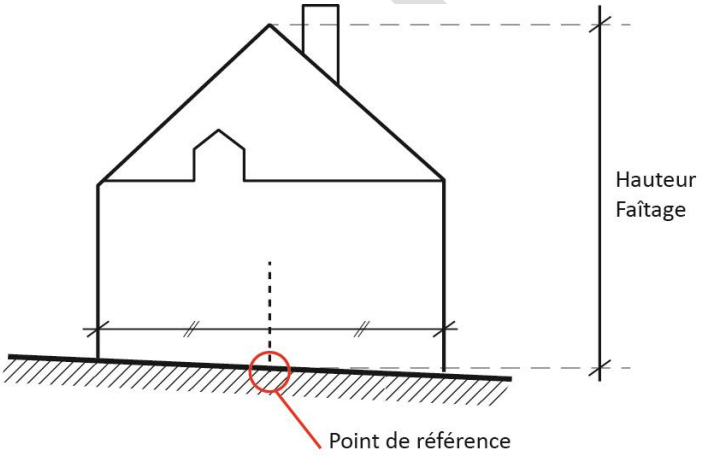
~~Néant~~.
Les annexes des bâtiments d'habitations présentant une superficie de moins de 20 m² d'emprise au sol sont admises.
(…)

Les modifications à apporter à l'article N 10

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.





Concernant les combles :
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau)
Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble mais comme un niveau.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau (R).

(…)
Hormis pour les annexes des habitations, un niveau supplémentaire peut être admis si les dimensions de la construction ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et des paysages avoisinants.

Les modifications à apporter à l'article N 11

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR –

De par son orientation, ses dimensions et son aspect extérieur, un bâtiment ou un ouvrage est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt non seulement du site dans lequel il s'inscrit mais également aux lieux avoisinants : paysages naturels, urbains, perspectives monumentales...

Aussi, l'autorisation de construire ou de lotir n'est délivrée qu'à la condition que le projet de construction ou de réhabilitation du pétitionnaire respecte les prescriptions édictées en ce sens.

Outre les dispositions réglementaires du présent article, le cahier de recommandations architecturales et paysagères, la palette de couleurs et la matériauthèque ***et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération (http://www.agglo-pau.fr/images/pdf/prescriptions_architecturales-1.pdf)***, figurant dans les annexes réglementaires et disponibles en mairie, doivent être consultés avant toute demande de permis de construire ou de lotir.

(…)

Les Toitures :

➢ ~~Les toitures doivent avoir une couleur homogène : le "gris noir" de l'ardoise ou le "brun ocre rouge" de la tuile plate.~~
~~La tuile rouge, les teintes panachées ou claires sont interdites.~~

➢ ~~La pente minimum autorisée est de 80%.~~

➢ ~~Les tuiles à fort relief (ex : tuiles canal ou similaires) sont interdites.~~

➢ ~~Les panneaux solaires doivent systématiquement être intégrés à la pente du toit.~~

➢ ~~Les paraboles doivent être masquées.~~

~~*Les annexes devront avoir une couverture de forme et de couleurs similaires à la construction principale*.~~

Pour la couverture des constructions principales et des annexes, les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle, la tuile de terre cuite plate ou des matériaux d'aspect équivalent.

Les couleurs de couverture :
Les couvertures seront de teinte noire, ou brune ocre de la tuile plate.
Toutes les pentes de toit des bâtiments doivent être traitées avec le même matériau. Dans le cas d'une réfection ou d'une extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente :
La pente des toitures doit être de 60% minimum.
Une pente moindre est admise pour
- les vérandas, les annexes et les extensions de moins de 40m² de surface de plancher
- les équipements d'intérêt collectif ou les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les toitures plates doivent faire l'objet d'une végétalisation.

Les ouvertures en toiture :

Le type de châssis ouvrant ou fixe sera intégré dans la pente du toit ou en lucarne dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnel du bâti béarnais.

Les panneaux solaires seront intégrés à la pente du toit, de préférence non visible depuis l'espace public.

Projet

Les Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas d'une réfection partielle, le coloris et la finition de l'enduit conservé doivent être repris.

Les façades des annexes devront être traités de manière similaire à la construction principale.

Les Clôtures :

L'implantation, la dimension, l'aspect, le traitement des clôtures autres qu'agricoles ou forestières doit être soigné, pour préserver ou améliorer notamment la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée…).

Les murs et murets doivent être de la même couleur que celle retenue pour le parement de façade. A défaut, ils sont en harmonie avec celle-ci.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m sauf pour des raisons techniques ou topographiques.

Les clôtures en parpaing (mur ou muret) seront enduites ou crépies de chaque côté.

Dans le secteur Aj, les clôtures végétales et grillagées non soutenues par un mur maçonné sont admises.

Les annexes

Dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect des constructions risquerait de rompre l'harmonie avec le bâtiment principal existant, l'aspect des constructions réalisées en extension et des annexes, leurs caractéristiques formelles, leurs matériaux et leurs couleurs peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

Les modifications à apporter à l'article N 14

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

~~**Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs Nh**~~

~~Néant.~~

~~**Dans les secteurs Nh:**~~

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.~~

~~Un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions :~~
~~* remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à la délibération municipale prise en ce sens~~

Sans objet.