



## PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.

# BIARRITZ

# REGLEMENT

### MODIFICATION N°13

#### PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) :

	PRESCRIT	Arrêté	Publié	Approuvé
Elaboration	14.11.75	04.07.77 (partie sud) 02.09.79 (partie nord)	02.08.77 (partie sud) 31.10.79 (partie nord)	25.07.80
Révision n°1	04.12.85	10.07.87		30.09.88
Révision n°2	16.07.91	13.06.94		27.03.95

#### PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) :

Révision n°3	04.02.02	30.04.03		22.12.03
Modification n°1				01.10.04
Modification n°2				07.04.05
Modification n°3				03.11.06
Révision simplifiée n°1				16.11.07
Révision simplifiée n°2				16.11.07
Modification n° 4				03.10.08
Modification n°5				23.04.10
Modification n°6				04.11.11
Modification n°7				29.06.12
Modification n°8				19.07.13
Modification simplifiée				17.12.14
Modification n°9				09.11.15
Modification n°10				23.09.17
Modification simplifiée2				15.12.18
Modification n°11				20.07.19
Modification n°12				02.10.21
MECDU « Aménagement du secteur Aguilera »				17.02.24
Modification n°13				23.03.24

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ  
GHECO urbanistes  
AGENCE PUBLIQUE DE GESTION LOCALE

**TABLE DES MATIERES****TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES****TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

<b>Chapitre</b>	<b>Zone et secteurs</b>	<b>Caractéristiques</b>
CHAPITRE UA	UA UAc UAg UAh UAs	L'urbain aggloméré dense Secteur de plan de masse Secteur d'extension des équipements en sous-sol Avec prescriptions particulières pour les hauteurs Avec prescriptions particulières pour les aires de stationnement
CHAPITRE UB	UB UBa UBc UBi	L'urbain aggloméré de densité moyenne Petits quartiers Secteur de Beaurivage Secteur sous nuisance aérodrome (P.E.B)
CHAPITRE UC	UC UC* UCc	L'urbain aggloméré de densité moyenne Avec prescriptions particulières pour les hauteurs Secteur de plan de masse
CHAPITRE UD	UD UDa, UDa* UDb UDc UDI UDI*  UDs UDt  UDti	L'urbain aggloméré de faible densité Pavillonnaire aéré Lotissements à villas balnéaires Secteur destiné au développement de l'habitat inclusif Habitat sous nuisances aérodrome Habitat sous nuisances aérodrome et où certains types d'activités sont interdites En site Secteur destiné aux activités touristiques, essentiellement à l'hôtellerie Secteur destiné aux activités touristiques, bureaux, services, sous nuisances aérodrome
CHAPITRE UG	UG UGi UGi*  UGvi UGa UGai UGbi	Zone destinée aux équipements Equipements sous nuisances aérodrome Equipements sous nuisances aérodrome et où certains types d'activités sont interdits Jardin familial et habitat adapté sous nuisances aérodrome ZAC des Rocailles transformée en zone à plan de masse. Secteur destiné au Centre Technique Municipal Secteur en espaces proches du rivage
CHAPITRE UP	UP	Zone de mixité fonctionnelle et sociale
CHAPITRE UH	UH	Constructions de grande hauteur
CHAPITRE UY	UY UYi UYt UY*	Commerce et activités industrielles Secteur d'activités sous nuisances aérien Secteur d'activité à vocation d'accueil-hébergement Secteur d'activités à fonctions limitées

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER**

<b>Chapitre</b>	<b>secteurs</b>	<b>Caractéristiques de la zone</b>
CHAPITRE 1Auy		Zone à urbaniser simple, De type UY
CHAPITRE IIAU	IIAU IIAUg IIAUy	Urbanisation différée Urbanisation destinée aux équipements Urbanisation destinée aux activités

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE A	Sans objet	Zone agricole
------------	------------	---------------

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre	Projet PLU	Caractéristiques de la zone
CHAPITRE N	N Na Nb Nf Nd Ng Nh Nhi Nh* Nhi* Nhd Nr	Zone naturelle protégée + activités sportives et loisirs + activités aéroportuaires + zone à risque (falaises) + port des pêcheurs équipements en espace naturel possibilité d'une construction neuve  Zone naturelle déjà bâtie ou pouvant l'être. Zone naturelle occupée par l'autoroute et ses abords
CHAPITRE NCu		Zone naturelle protégée + coupure d'urbanisation
CHAPITRE Ner		Zone naturelle, en application L 146-6

**NB :** la codification utilisée correspond à la version du Code de l'Urbanisme avant les ordonnances n° 2015-1174 du 23-09-2015 et n°2015-1753 du 28-12-2015. Le tableau de concordance des articles du Code de l'Urbanisme est fourni sur le site internet suivant : <https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-ancienne-nouvelle-referenc>

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

# A - DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES

### ARTICLE A-I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de BIARRITZ (y compris les terrains classés comme espaces boisés à protéger) aux personnes physiques, morales, publiques et privées.

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

1. Sont et demeurent applicables au territoire communal.

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

**Article R.111-2**

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

**Article R.111-4**

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

**Article R.111-15**

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

**Article R.111-21 (s'applique sauf en zones situées en Z.P.P.A.U.P.):**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b. Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

c. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6).

Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

- d. Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L.315.8 et R.315.39)

2. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R.126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
  - le droit de préemption urbain
  - les zones d'aménagement différé
  - les zones de préemption départementales des espaces naturels sensibles.
4. La Loi dite « Loi Paysage » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages (Code de l'Environnement).
5. L'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.
6. Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.
7. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (Code de l'Environnement, article L.1210-1 et suivants).
8. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003
9. La loi du 30 juin 2006 sur le logement
10. La loi Littoral
11. La Loi ALUR du 24 mars 2014
12. La Loi LAAF du 13 octobre 2014

*Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.*

## **ARTICLE A III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

0. zones urbaines U
1. zone à urbaniser AU
2. zones naturelles N

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent ; les documents en « version papier » prévalent sur toute lecture directe informatique.

Il comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**ARTICLE A IV - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES DIVERSES :****- ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

**- MODALITES D'EXAMEN D'INSERTION AU SITE**

Pour la délivrance d'un arrêté de permis de construire, le Maire pourra se faire assister des Conseils Architecturaux de son choix qui proposeront un avis motivé. Il pourra être demandé une étude d'ordonnancement architectural ou tous documents permettant de juger de l'insertion du projet dans le site.

**ARTICLE A-V - CAS PARTICULIERS**

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

**ARTICLE A-VI - OUVRAGES TECHNIQUES**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement sous réserve d'application des servitudes et d'intégration au site, les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, quelque soit la zone sont soumis aux règles d'implantation ci-après:

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à l'alignement lorsque l'ouvrage participe à l'ensemble urbain ou au mobilier urbain, en retrait par rapport à l'alignement au droit d'espaces naturels ou paysagers comportant des talus ou des haies.
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ; en fond de parcelle, minimum à respecter 1 m.

**ARTICLE A-VII - ZONES DE BRUITS**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE A-VIII - EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL**

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement s'appliquent aux ouvrages et travaux d'infrastructures et d'équipements présentant un caractère d'intérêt public qualifiés de projet d'intérêt général (P.I.G.), réalisés par les personnes publiques ayant la qualité d'intervenant définie à l'article R.121.13 du Code de l'Urbanisme (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône et poste électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement,...).

## **ARTICLE A-IX - PERIMETRES A RISQUES ARCHEOLOGIQUES**

Application du zonage archéologique arrêté par le Préfet de Région, le 17 décembre 2008 :

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

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

## **B - PREAMBULE ET DEFINITIONS**

### **ARTICLE B-1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- les stationnements des caravanes,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou nuisances pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des nuisances.

#### **ARTICLE B-2 - LE TERRAIN**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

#### **ARTICLE B-3 - LES DIVISIONS FONCIERES**

Une unité foncière peut être divisée. Toutefois, à l'intérieur des zones déterminées conformément à l'article L-111-5-2 du Code de l'Urbanisme, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, est soumise à déclaration préalable. La division peut être refusée lorsque « par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces ».

La réforme du permis de construire du 5 janvier 2007 a introduit le « permis d'aménager » ou un régime de déclaration préalable aux aménagements. Les lotissements sont donc définis en application de l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le terme lotissement s'applique dès le 1<sup>er</sup> détachement parcellaire.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les documents, et notamment les règlements, concernant les lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme, mais les modifications doivent être compatibles avec les dispositions du présent règlement.

#### **ARTICLE B-4 - LES HABITATIONS**

Définition :

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.111-31, R.111-32, R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE B-5 - L'EMPRISE AU SOL**

Définitions :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface hors-œuvre d'un bâtiment (des éléments de la construction ou de plusieurs constructions) sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux.



Pour l'application du P.L.U., on compte tous les points de la construction, non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m, prise à 0,60 m du sol naturel avant travaux.

L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisé dans l'emprise au sol, toutefois les installations sportives de plein-air telles que piscines non couvertes, tennis ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

#### **ARTICLE B-6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT**

**6-1** - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc...

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

**6-2** - Des terrains peuvent être classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L-130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

**6-3** - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique. Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles, sauf prescriptions particulières du règlement.

#### **ARTICLE B-7 - LA HAUTEUR DES IMMEUBLES**

La hauteur maximale des constructions est donnée,  
soit en hauteur plafond, en valeur absolue, sous forme d'une cote ngf,  
soit sous forme d'altitudes cotées en mètres, fixée par rapport au niveau du sol,  
soit sous forme d'une limite cumulée par altitudes cotées en mètre et nombre d'étages maximum.  
Dans ce dernier cas la prescription la plus contraignante s'applique.

##### Le niveau

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie à une hauteur supérieure à 1,80 m (calcul de la surface de plancher).

Le sous-sol est défini comme un niveau majoritairement ou totalement en-dessous de la surface du sol.

En cas de niveau semi-enterré, celui-ci ne pourra être considéré comme un sous-sol que s'il est majoritairement sous la surface du sol et qu'il ne présente aucune ouverture de plain-pied en dehors des portes de garages.

Le comble

L'énoncé en étages par un nombre de niveau, plus comble, permet de prévoir un seul étage supplémentaire en comble au delà de la cote d'égout mentionnée sous réserve que cet étage ne présente pas une hauteur sous plafond supérieure à 3,00m et que les exigences d'habitabilité ne portent pas atteinte à la simplicité architecturale des toitures à pentes non brisées. Cette possibilité d'étage partiel supplémentaire en comble ne s'applique pas aux toitures mansardées, objets d'une règle de hauteur particulière.

Sont considérés comme étages en comble, les étages dont le niveau de plancher est situé au dessus du niveau de l'égout de toiture moins 1,00m.

La hauteur des constructions réglementée au présent P.L.U., se réfère aux éléments architecturaux suivants :

Le sol :

l'un des ces deux niveaux de références est mentionné à l'article 10 de chaque zone :

**a - Le niveau du sol au droit des immeubles** pris sur l'espace public; il correspond au niveau du trottoir pris à l'aplomb de la façade ou pris au droit de la façade et perpendiculairement à celle-ci s'il y a retrait. Lorsque la voie est en pente, le linéaire de façade sur l'espace public sera divisé en sections de 20,00 mètres de longueur maximum et le niveau de sol de référence sera pris pour le calcul de la hauteur maximum à partir du point le plus haut de chaque section et perpendiculairement à la ligne d'implantation de la façade.

En l'absence de trottoirs, le niveau de référence sera donné par la Commune. En cas d'aménagement de trottoir, la côte de niveau sera la côte ngf déclarée par le demandeur.

**b - Le niveau du sol naturel de la parcelle;** la référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté, en considérant le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux ou du sol fini extérieur à l'emprise de l'immeuble s'il est plus bas.

L'égout de toiture :

On distingue deux types de couverture à toiture en pente:

- les couvertures à versants uniques entre l'égout de toit et le faitage
- les couvertures à toit brisé dites "mansardes"

pour les couvertures à versants uniques

. L'égout de toiture sera le niveau maximum de la maçonnerie sous le débord de toiture en son point le plus bas, ou sous le chéneau, en considérant une épaisseur maximale de toiture de 0,30 m, couvrement compris; cette référence ne concerne pas les lucarnes, chiens assis et ouvrages divers qui sont soumis à appréciation architecturale.

. La référence à l'égout de toiture s'applique quelque soit le sens de la pente (égout sur rue, ou égout perpendiculaire à la rue).

**pour les couvertures à toit brisé dites "mansardes".**

(en zone UA).

. La référence de hauteur déterminée par le niveau d'acrotère pour le calcul des hauteurs maximales des immeubles avec combles mansardés se situera en un point moyen de la façade à forte pente de toiture de la mansarde :

Le niveau cité " à l'égout" pour les toits non brisés à articles UA 11 sera appliqué, dans ce cas, à l'altitude moyenne entre le niveau de l'égout de mansarde (ou acrotère de maçonnerie) et le niveau du bourseau du terrasson. Dans ce cas le calcul de hauteur s'applique sur une hauteur de brisis limitée à 3,20 mètres.

L'acrotère :

. Le niveau d'acrotère s'applique au nu supérieur du relevé d'étanchéité d'une terrasse ou d'un balcon supérieur, non compris le garde-corps éventuel ou les jardinières dont la hauteur par rapport au niveau d'acrotère n'excédera pas 1,00 m.

. En cas d'expression architecturale particulière, le niveau d'acrotère théorique sera compté à la côte + 0,30 par rapport au niveau du nu supérieur de la terrasse pris à son point le plus haut.

Le faitage :

. Le niveau de faitage de toitures à pentes sera pris au point le plus haut de la construction, et à priori de la couverture, non compris les ouvrages techniques tels que cheminées, murs coupe-feu, ou pignons saillants.

Volume-enveloppe :

. Le volume-enveloppe correspond à la forme géométrique définie au règlement dans lequel devra s'inscrire le volume bâti, y compris les matériaux de revêtement et de couverture, et non compris les saillies autorisées telles que moulures, lucarnes, châssis de toiture, balcons, cheminées, et murs coupe-feu.

**ARTICLE B-8 - LES CLOTURES**

On distingue :

Les clôtures sur voies et places dites clôtures sur l'espace public:

. Les clôtures sur l'espace public, situées en limite du domaine public et du domaine privé, limite définie par le terme "alignement".

. Les clôtures sur des espaces privés à usage collectif, dont le rôle est de séparer des voies de desserte ou des espaces communs de lots disposant d'espaces privatifs. Dans ce cas, la clôture répondra aux mêmes règles que celles définies pour la limite sur l'espace public.

Les clôtures en limites séparatives :

. Les clôtures entre parcelles privées non destinées à des fonctions de desserte sont l'objet de règles spécifiques, généralement différentes des prescriptions imposées aux clôtures sur les voies et places publiques et privées.

Décret du 5 janvier 2007, rappel :

« Art. \*R. 421-12. – Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a. « a) 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 (Z.P.P.A.U.P.) créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b. « b) 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 ;
- d. « c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7. de l'article L. 123-1 ;
- e. « d) 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.

La communauté d'agglomération de BAYONNE ANGLLET BIARRITZ a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par délibération du 21/09/2007.

**ARTICLE B-9 - LA VOIRIE ET LES ACCES**

**9-1** - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Equipement pour les voies nationales et départementales, et le Service Communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

**9-2** - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation : il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir Par. 7-1).

**ARTICLE B-10 - NORMES APPLIQUEES AU P.L.U. POUR  
LE CALCUL DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

Dimensions minimales des places à l'air libre ou sur aires couvertes :

1) Places perpendiculaires à la voie de circulation :

longueur : 5 m  
 largeur : 2,30 m  
 3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées  
 dégagement : 6 m

2) Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation) :

longueur : 5 m  
 largeur : 2,30 m  
 3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées  
 dégagement : 4 m

3) Places longitudinales à la voie de circulation :

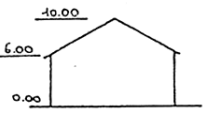
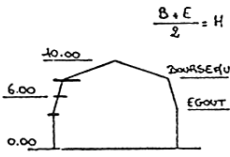
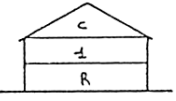
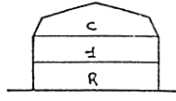
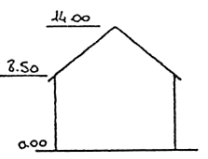
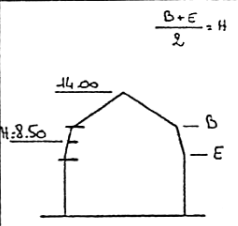
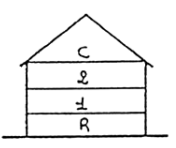
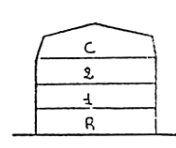
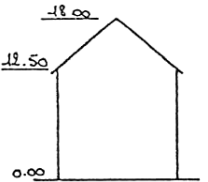
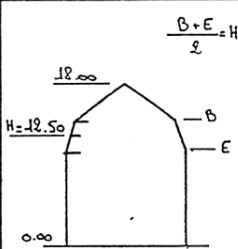
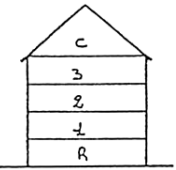
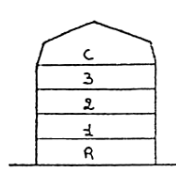
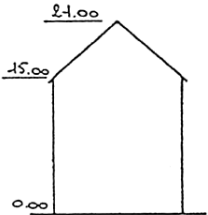
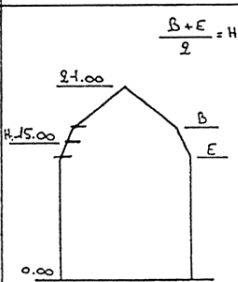
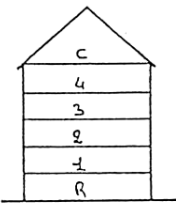
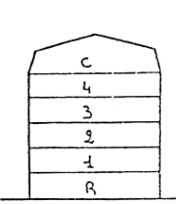
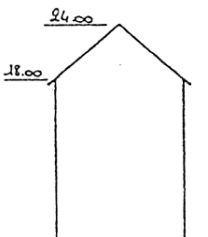
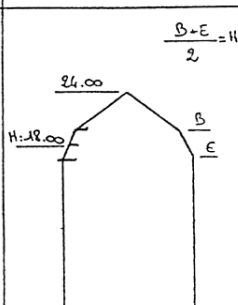
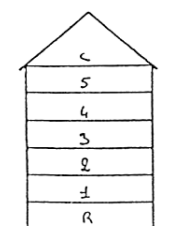
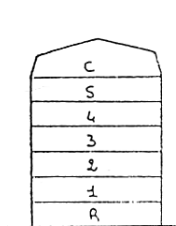
longueur : 5 m  
 largeur : 2 m  
 Pas de possibilité de créer des places pour les véhicules des personnes handicapées sauf traitement particulier du trottoir ou du bas côté.

Le nombre de place de stationnement maximum fixé par le règlement aux "articles 12" relatifs à chaque zone, sera calculé par l'application des normes prescrites par le P.L.U., et arrondi au nombre entier le plus proche.

**ARTICLE B-11 : illustration des règles de hauteur**

Voir le tableau graphique ci-après.

Les définitions ci-après ne s'appliquent pas pour le secteur UCc (zone à plan de masse de la Z.A.C. de Kléber) qui disposent de règles spécifiques portées à l'article UC 10.

Référence au plan 1/2000 du POS	Contrainte en altitude cotée (UA et UB)		Contrainte par nombre de niveaux autorisés	
	Cas général (UA et UB)	Cas de la couverture mansardée (UA)	UA et UB	UA
<b>1</b>				
			R+1+C maxi	R+1+C maxi
<b>2</b>				
			R+2+C maxi	R+2+C maxi
<b>3</b>				
			R+3+C maxi	R+3+C maxi
<b>4</b>				
			R+4+C maxi	R+4+C maxi
<b>5</b>				
			R+5+C maxi	R+5+C maxi

**ARTICLE B-12 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment,

- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé le 17/12/2014, annexé au PLU.
- le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

L'équipement des sorties d'assainissement des constructions enterrées ou situées en contrebas de sols de rues correspondant à la desserte en réseaux sera doté d'un clapet anti-retour.

**ARTICLE B-13 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR  
DES CONSTRUCTIONS**

La référence au passé ne constitue pas la seule démarche possible pour imaginer l'architecture d'aujourd'hui et de demain qui peut naître d'une réflexion approfondie sur la fonction de la construction envisagée.

Pour les opérations importantes, il est recommandé de prendre l'avis des conseillers spécialisés, tels que Architecte-Conseil, C.A.U.E. ..., afin de favoriser une insertion la plus harmonieuse possible du bâtiment dans le patrimoine architectural de Biarritz.

**ARTICLE B-14 - OUVRAGES PUBLICS  
ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateur ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, sportifs, touristiques, hospitaliers, administratifs ...).

- Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- . Elle doit avoir une fonction collective,
- . La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- . Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

**ARTICLE B-15 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES**

Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées de fait par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités. (Article L.112.16 du Code de la Construction).

**ARTICLE B-16 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une unité foncière. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville » (article L.151-22 du Code de l'Urbanisme).

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}$$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient, qui définit son potentiel :

Type de surface	Coefficient	Description
Surfaces imperméables	0,0	Revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, ...)
Surfaces semi-perméables	0,3	Revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation (dallage mosaïque ou avec couche de gravier, ...)
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierre de treillis de pelouse, ...)
Espaces verts sur dalle inférieure à 80 cm	0,5	Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm
Espaces verts sur dalle supérieure à 80 cm	0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm
Espaces verts en pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Espaces plantés en pleine terre	1,2	Continuité avec la terre naturelle, avec arbres existants et conservés ou plantation d'arbres de haute tige
Toitures classiques	0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
Murs végétalisés	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Toitures végétalisées	0,7	Végétalisation des toitures extensive ou intensive

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U**



## CHAPITRE UA

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE UA

*Cette zone qui recouvre les parties agglomérées les plus denses du centre-ville est principalement destinée à la construction en majorité en ordre continu de logements, commerces et bureaux. Cette zone comporte un patrimoine architectural exceptionnel et un ensemble bâti typique des sites urbains basques et balnéaires. Afin de préserver la qualité des sites, les ensembles bâtis intéressants sont situés au P.L.U. par liseré à denticules et la hauteur maximale autorisée des constructions neuves ou surélévations y est variable (selon les indications portées au plan au 1/2000è).*

Un secteur UA<sub>c</sub> est l'objet d'un « plan de masse » destiné à définir la constructibilité à l'angle de l'avenue Louis Barthou et de l'avenue de Verdun afin d'assurer une « couture » du front bâti entre l'immeuble du n°1 de l'avenue Louis Barthou et la villa «La Chaumière» du 1 avenue de Verdun.

Un secteur UA<sub>g</sub> est destiné à l'extension des équipements, à condition d'être réalisés en sous-sol.

Un secteur UA<sub>h</sub> correspondant à l'hôtel Bellevue. Des spécificités de hauteur y sont appliquées en mètre NGF.

Un secteur UA<sub>s</sub> est l'objet d'une délimitation spécifique, qui règlemente le stationnement dans les quartiers de l'hypercentre de Biarritz.

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

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

**Sont interdits :**

- les nouvelles installations classées soumises à autorisation préalable,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanage,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions agricoles.

**ZONE UA**

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

De plus en secteur UAg, tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, sauf les équipements publics.

**ARTICLE UA 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sauf en UAg, pour toute opération de constructions d'immeubles collectifs :

Seuils	Règle
de 4 à 12 logements ou de 400 m <sup>2</sup> à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 40% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS, PLAI ou PLS, - et un minimum de 10 % de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de 13 à 50 logements ou de 801 m <sup>2</sup> à 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 30% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 10% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 70% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 20% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

Le nombre de logement maximum fixé sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Pour tout changement de destination (transformation d'hôtels ou de résidences de tourisme hôtelières de 10 unités, bureaux, services, etc...) créant plus de 6 logements collectifs, il sera exigé que 40% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont au moins 30% de PLAI ou PLUs et au maximum 10% en PLS pérenne.

Ces règles ne s'appliquent pas si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération, compte tenu de la spécificité du programme ou de motifs d'intérêt général.

- Le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long des linéaires de préservation commerciale localisés sur le document graphique, rues du Vieux-Port, Peyroloubilh, Mazagran, Gambetta, des Halles, Broquedis, de la Poste, Jean Bart, de Larralde, du Helder, du Centre et Gardères, des avenues Victor Hugo, du Maréchal Foch, du Jardin Public, de Verdun, Edouard VII, de la Marne et Jaulerry, et des places Sainte-Eugénie et Georges Clémenceau, en logement ou annexe à l'habitation est interdit.
- Les installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées soumises à autorisation, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- L'installation de panneaux solaires peut être autorisée sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Et à l'intérieur des parcs et espaces verts protégés situés en secteur UA<sub>g</sub>, les équipements publics, à condition qu'ils soient construits en sous-sol et préservent 1,00 de terre végétale sur leur couverture pour la végétalisation de la surface en herbe et arbustes ; les ouvrages destinés aux ventilations et aux accès de sécurité sont autorisés dans la limite de 30m<sup>2</sup> pour le secteur concerné.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Sans objet

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

- L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,
- L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions seront implantées à l'alignement.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- a. si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- b. si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- c. si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- d. pour l'extension de construction existante
- e. pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers des réseaux.

Les saillies par rapport à l'alignement (balcons, bow-windows, débords de toitures) peuvent être autorisées sur les voies de largeur supérieure à 8,00 mètres, et à partir de 4,30 mètres au-dessus du niveau du sol; cette hauteur est ramenée à 3,50 mètres si le trottoir présente une largeur supérieure à 1,30 mètre. La saillie autorisée n'excédera pas 0,80 m d'excroissance par rapport à l'alignement. Exceptionnellement, elle peut être autorisée au-delà de cette limite sur présentation d'un projet détaillé pour les constructions à destination de cinéma.

Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 m d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur quelle que soit la largeur de la voie.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

**1 - Dans la bande de 16 m** de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement :

a) Limites séparatives latérales

- o Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et occuper toute la largeur de l'Unité Foncière.
- o Des interruptions de façades peuvent toutefois être acceptées si la façade sur rue de l'Unité Foncière est au moins égale à 15 mètres. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales.
- o Une implantation différente peut être acceptée pour l'extension de bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

b) Limites séparatives arrière

- Le gabarit constructible est défini par l'applicable de la plus favorable des deux règles ci-dessous :

- Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (D) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) :  $H \leq 2D$ , soit  $D \geq H/2$ .
- Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 3,00 m :  $H \leq D + 3$ , soit  $D \geq H - 3$ .

(Voir schéma ci-après en 1-2)

**ZONE UA**

- Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative arrière, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m et 4 m pour les pignons ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative arrière.

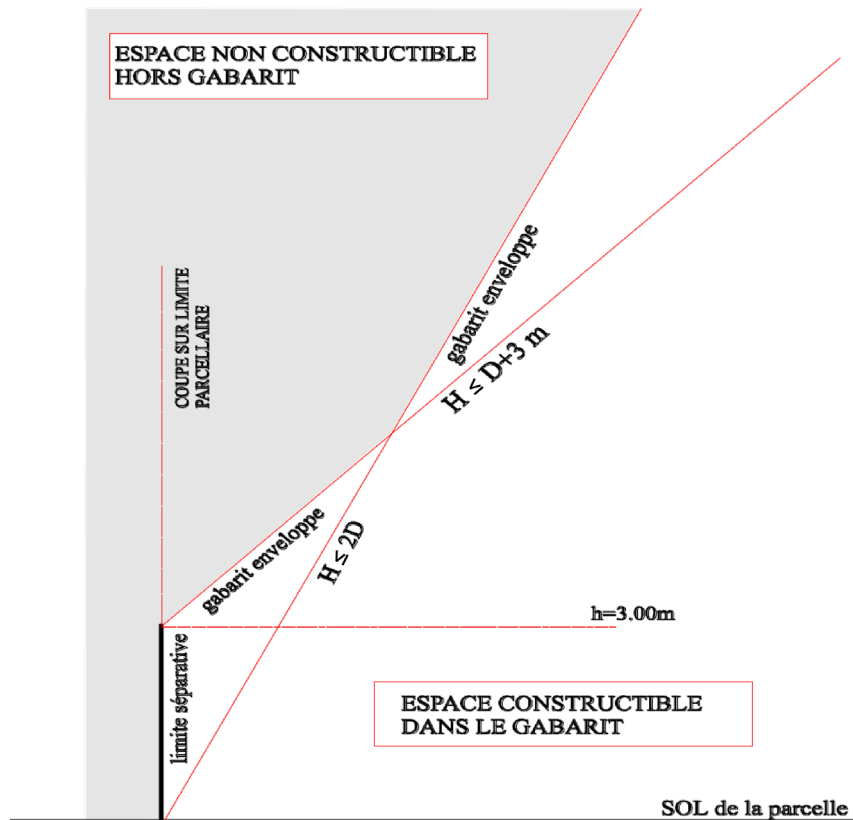
## 2 - Au-delà de la bande de 16 m définie au paragraphe précédent :

Pour les limites séparatives latérales et les limites séparatives arrière,

- Le gabarit constructible est défini par l'application de la plus favorable des deux règles ci-dessous :

$$H \leq D + 3 \text{ ou } H \leq 2D$$

$$\text{(soit } D \geq H/2 \text{ ou } D \geq H - 3)$$



échelle: 1/100<sup>ème</sup>

- Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m et 4 m pour les pignons ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

## 3 - Dans les deux cas (dans la bande de 16,00m et au-delà de la bande de 16,00m)

- Une implantation différente est admise lorsque les constructions s'adossent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux.

En secteur UAc :

La façade de la construction projetée – non compris les débords de toit, balcons et tout élément de saillie sur la façade – doit se situer à au moins 10 mètres de la façade Est de la partie principale de la villa « La Chaumière ».

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes, à condition que la construction nouvelle n'aggrave pas la disposition existante.

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol sauf en UAc.

**En secteur UAc**

Un polygone d'implantation détermine l'emprise maximale autorisée pour le bâti dont la hauteur dépasse le niveau du sol de l'espace public au droit de la parcelle (niveau du trottoir pris perpendiculairement à l'alignement), non compris les saillies autorisées par rapport à l'alignement, telles que définies à l'article 6.

## **ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Définition**

L'enveloppe maximale du bâti est déterminée par le volume dont les faces latérales sont verticales et dont l'altitude est déterminée par le niveau des égouts ou des acrotères de terrasses pris à partir du niveau du trottoir au droit de la construction lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, ou à partir du niveau du sol naturel de la parcelle lorsque les constructions s'implantent en retrait de l'alignement (*voir chapitre B-7 des DISPOSITIONS GENERALES*).

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m (calcul de la surface de plancher).

La hauteur maximale est donnée au document graphique. Un seul étage partiel supplémentaire est admis dans le comble dont la forme est déterminée à l'article 11, au-delà de la hauteur et du nombre d'étage autorisés en UA 10-2. La reconstitution d'édifices anciens protégés, distingués au plan par un liseré à denticules, n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

### **2 - Hauteur maximale autorisée**

La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000<sup>e</sup> ci-annexé, par mention des hauteurs autorisées par parcelles ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4", "5" et "6" soit :

niv.	Altitude maximale autorisée:	nombre de niveaux habitables autorisés:
"R"	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faîtage	rez de chaussée et 1 étage en comble
"1"	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faîtage	rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble
"2"	8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 m au faîtage	rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble
"3"	12,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 m au faîtage	rez de chaussée + 3 étage et 1 étage en comble
"4"	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faîtage	rez de chaussée + 4 étage et 1 étage en comble
"5"	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faîtage	rez de chaussée + 5 étage et 1 étage en comble
"6"	21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faîtage	rez de chaussée + 6 étage et 1 étage en comble

En l'absence de côtes de niveaux au plan, la hauteur maximale autorisée est de R + 1 + C (un étage sur rez de chaussée plus un étage en comble), soit 6 m à l'acrotère ou égout de toit et 10 mètres au faîtage.

Dans les secteurs concernés par la servitude de diversité sociale (UA et UAs), une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs délimités au document graphique, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Dans les espaces proches du rivage, cette majoration ne pourra être mise en œuvre que si elle constitue une extension limitée de l'urbanisation en application des dispositions de l'article L121-13 du Code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de l'AVAP, des dispositions spécifiques pourront être imposées pour respecter les préconisations de l'AVAP.

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et le règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

Pour les constructions implantées à l'alignement, la mesure s'applique à partir du niveau de sol fini (voir définition article B-7 des dispositions générales) du trottoir existant au droit de l'alignement, ou au niveau de trottoir à créer (ou de chaussée en l'absence de trottoir). En cas de parcelle disposant de façades sur plusieurs voies différentes, des hauteurs différentes peuvent être portées au droit de chaque voie. La limite de hauteur la plus basse autorisée sur l'une des voies portera au minimum sur la bande de 16,00 m correspondant à la voie sur laquelle elle s'applique.

### 3 – Disposition particulière

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces de plancher supplémentaire.

#### En secteur UA<sub>c</sub> :

Les limites des aires où s'appliquent les règles de hauteur hiérarchisées (en référence au tableau ci-dessus) sont portées au « plan de masse » et délimitées entre elles par un tireté fin noir.



Zone A : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'acrotère.

Zone B :

- Façades donnant sur l'espace public :
  - o Sur la rue Louis Barthou :
    - Niveau du sol référence : 27,06 m NGF
    - Hauteur maximale à l'égout du toit de la construction principale : 8,50 m par rapport au niveau du sol de référence
    - Hauteur maximale au faitage : 13 m par rapport au niveau du sol de référence
    - Des émergences telles que les tours, les effets de lucarne, les façades partielles à pignon, sont admises à conditions de ne pas dépasser le tiers de la façade concernée. La référence de hauteur à l'égout de toit évoquée ci-dessus exclue l'égout de toit de ces émergences ponctuelles.
  - o Sur l'avenue de Verdun :
    - Hauteur du sol de référence : 26,09 m NGF
    - Hauteur maximale à l'égout du toit de la construction principale : 9,50 m par rapport au niveau du sol de référence
    - Hauteur maximale au faitage : 14 m par rapport au niveau du sol de référence
    - Des émergences telles que les tours, les effets de lucarne, les façades partielles à pignon, sont admises à conditions de ne pas dépasser le tiers de la façade concernée. La référence de hauteur à l'égout de toit évoquée ci-dessus exclue l'égout de toit de ces émergences ponctuelles.
- En dehors des façades donnant sur l'espace public, la hauteur d'égout de toit ou acrotère est portée à 11,50 m par rapport au niveau de référence de 27,06 m NGF.

Le nombre de niveaux autorisés est de R+2+combles. Cependant, un volume peut être autorisé au-dessus du R+2 sous forme d'un étage en attique, à condition qu'il n'altère pas les perspectives urbaines.

#### **En secteur UAh :**

La hauteur autorisée est de 34,50 m NGF à l'acrotère ou l'égout du toit et 37 m NGF au faitage :

- dans la limite d'un équivalent rez-de-chaussée + 3 étages et 1 étage en comble ou attique, du côté de l'avenue Edouard VII,
- dans la limite d'un équivalent rez-de-chaussée + 6 étages et 1 étage en comble ou attique, du côté du boulevard Charles de Gaulle

De plus les égouts de toit ou acrotères, vus coté boulevard de Gaulle et avenue Edouard VII, doivent être horizontaux et continus toute largeur de parcelle, et ne doivent pas dépasser le niveau des héberges.

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

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

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

- les constructions traditionnelles à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.

**ZONE UA**

les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux :

- le type chalet,
- le type néo-basque,
- le type villa en pierre,
- le type immeuble urbain,

la transformation de clôtures existantes

les constructions récentes à composition architecturale homogène

les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

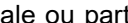
### **1°) les constructions traditionnelles :**


*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles biarrottes ou régionales.*

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

Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.


#### **a - démolition-conservation :**

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un liseré  au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

#### **b - entretien, restauration et modifications :**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par un liseré à denticule:  .

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé sera interdite en couverture et en bardage.

Les volets roulants seront interdits, à l'exception de ceux dont le coffre est situé à l'intérieur du bâti.

## **2°) les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan:**

Outre les règles générales énoncées à l'article 11 paragraphe 1, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs de l'identité de Biarritz :

**On distingue notamment,**

### **le type "chalet", constructions maçonnées à pignon sur rue,**

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à pignon sur rue, à forte pente et débordante, sous la forme de larges porte-à-faux en charpente de bois,

#### maçonnerie,

- *la maçonnerie de moellon doit être enduite*
- *les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.*
- *l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).*

#### la charpente,

- *la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.*

#### la couverture,

- *la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

#### les détails,

- *sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.*

### **le type "néo-basque" ou "néo-landais" : constructions à pans de bois et maçonnerie, à pignons sur rue,**

constructions caractérisées par un ensemble maçonné, composé par la structure de pan de bois des étages, recouvertes d'un large toit à pignon sur rue, à pente plus ou moins forte et débordante, par l'intermédiaire de larges porte-à-faux en charpente de bois,

#### la maçonnerie,

- *la maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera peint en blanc ou chaulé; il pourra être traité en enduit naturel, coloré par le mélange chaux aérienne et sable à titre exceptionnel.*
- *Les éléments de pierre de taille structurels destinés à rester apparent, tels que corbeaux, chaînages, linteaux, etc...ne seront ni peints, ni enduits.*

#### la charpente,

- *le pan de bois*
- *le pan de bois sera restauré ou complété par des structures de section équivalente.*
- *la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte.*

la couverture,

- *la pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails,

- *sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.*

**le type villas à parements de pierre,**la maçonnerie de pierre de taille,

- *la maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité; les réparations des parties en pierres seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les charpentes,

- *Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.*

les couvertures,

- *La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (marqués par un liseré au plan).*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

Les détails,

- *Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.*
- *Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.*

**le type immeuble urbain et grandes villas urbaines :**la maçonnerie de pierre de taille,

- *La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.*
- *La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.*
- *Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les charpentes.

*Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront respectées.*

les couvertures.

- *La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée.*
- *Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails.

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

### **3°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène**

#### **le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :**

les façades.

- *La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les menuiseries.

- *Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des porte-fenêtre, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.*
- *Les volets roulants seront autorisés, à condition que le coffre soit à l'intérieur du bâti.*
- *Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.*

les détails.

*Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...doivent être préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble*

Loggias, balcons

*Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :*

*Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.*

**4°) la transformation des clôtures existantes :**

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

**5°) les constructions neuves :**

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

**a - Conditions générales :**

Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**b - Extension de constructions existantes :**

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

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

**c - Aspect des constructions :**

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

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

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

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

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

Les pentes de toitures à deux pentes non brisées ne devront pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales, à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur. Les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joues galbées ou en trapèze sont interdites.

En secteur UAc, un étage « en attique », en recul de l'alignement pourra être admis dans les conditions fixées à l'article 10.

d - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée, ou de bac acier. L'utilisation du bac acier posé en toiture est toutefois autorisée pour supporter les panneaux photovoltaïques ou en couverture de bâtiment à usage commercial ou industriel, et d'entrepôt.
- la pose de volet roulant avec coffre extérieur. Les volets roulants dont le coffre est à l'intérieur du bâti sont toutefois autorisés.

e - clôtures,

- o Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- o Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- o L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

e-1 - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

e-2 - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- .murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)
- .clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- .murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

6°) - ouvrages techniques apparents:

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

a) Les citernes

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

b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisations et extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

d) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux autres que les hôtels et les résidences de tourisme, la reconstruction de locaux après sinistre, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.



**Nombre d'aires de stationnement :****a - Logements collectifs,**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 minimum d'1 place par logement.

En outre, 1m<sup>2</sup> par logement sera réservé à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.

Toutefois pour la transformation des hôtels et résidences de tourisme en logements collectifs, il sera exigé une aire de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> réaménagés, avec un minimum d'une place pour deux appartements créés.

**b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle,**

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**c - Hébergements hôteliers,**

1 place pour 2 chambres.

**d - Commerces,**

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum une place par commerce.

**e - Bureaux,**

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

**f – Entrepôts et artisanat,**

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.

**En secteur UAs :**

Il ne sera exigé de places de stationnement que pour les projets créant plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 8 logements, à raison d'une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les constructions affectées à l'habitation, il sera exigé au-delà du seuil précité une place par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

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

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations). Dans ce cas les revêtements de sol recommandés sont : la pierre calcaire, le porphyre ou le granit.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000è seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet.

## CHAPITRE UB

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

*La zone UB est principalement destinée à la construction en ordre continu d'habitation, de commerces et bureaux. C'est un ensemble dense traditionnel aggloméré au centre-ville (Parc Mazon, St Charles).*

*Le secteur UBa correspond à de petits quartiers traditionnels en marge du centre-ville (Rue d'Espagne, rues Larrepunte, Lahouze, Chélitz, quartier Bon Air).*

*Le secteur UBc correspond au site de Beurivage destiné essentiellement au commerce et services.*

*Le secteur UBi a été individualisé autour de l'aérodrome en application de la Loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation du voisinage de l'aérodrome.*

*Cette zone et le sous-secteur UBa comportent un patrimoine architectural exceptionnel et un ensemble bâti typique des sites urbains basques. Afin de préserver la qualité des sites, les ensembles bâtis intéressants sont situés au P.L.U. par liseré à denticules et la hauteur maximale autorisée des constructions neuves ou surélévations y est variable (selon les indications portées au plan au 1/2000è).*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à autorisation*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

### ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- Les aires destinées au stockage, aux dépôts de matériaux et aux expositions extérieures, sauf les expositions événementielles.
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanage,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions agricoles.

**ZONE UB**

En outre,

- En secteur UBi, le P.E.B. s'applique ; les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites, sauf celles qui sont autorisées sous l'emprise de la courbe « C » du P.E.B.
- En secteur UBc, la création de logements est interdite.

**Sur l'ensemble de la zone et des secteurs :**

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés - figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UB 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les installations classées soumises à déclaration, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- Dans toute la zone et les secteurs, est autorisée l'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.
- Sauf en secteurs UBc et UBi, pour toute opération conduisant à franchir les seuils suivants :

<b>Seuils</b>	<b>Règle</b>
de 4 à 12 logements ou de 400 m <sup>2</sup> à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 40% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS, PLAI ou PLS, - et un minimum de 10 % de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de 13 à 50 logements ou de 801 m <sup>2</sup> à 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 50% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 10% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 70% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 20% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

Le nombre de logement maximum fixé sera arrondi au nombre entier le plus proche.

**ZONE UB**

Pour tout changement de destination (transformation d'hôtels ou de résidences de tourisme hôtelières de 10 unités, bureaux, services, etc...) créant plus de 6 logements collectifs, il sera exigé que 40% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont au moins 30% de PLAI ou PLUs et au maximum 10% en PLS pérenne.

Ces règles ne s'appliquent pas si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération, compte tenu de la spécificité du programme ou de motifs d'intérêt général.

En outre, en secteur UBi, l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 50% de l'existant.

- Le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long des linéaires de préservation commerciale localisés sur le document graphique, rues Pellot, des Jardins, d'Alsace, du Lycée, de la Bergerie, du Reptou, Harispe et d'Espagne, et avenues du Golf, de la Marne, de Verdun, du Président J.F. Kennedy, de la Milady et Beurivage, en logement ou annexe à l'habitation est interdit.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds: (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

**ZONE UB**

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

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## **ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,

L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions seront implantées à l'alignement.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux.

Les saillies par rapport à l'alignement (balcons, bow-windows, débords de toitures) peuvent être autorisées sur les voies de largeur supérieure à 8,00 mètres, et à partir de 4,30 mètres au-dessus du niveau du sol; cette hauteur est ramenée à 3,50 mètres si le trottoir présente une largeur supérieure à 1,30 mètre. La saillie autorisée n'excédera pas 0,80 m d'excroissance par rapport à l'alignement.

Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 m d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur quelle que soit la largeur de la voie.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

**I-1 - Dans la bande de 16 m** de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement :

### **1) Limites séparatives latérales**

- Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et occuper toute la largeur de l'Unité Foncière.
- Des interruptions de façades peuvent toutefois être acceptées si la façade sur rue de l'Unité Foncière est au moins égale à 15 mètres. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales.
- Une implantation différente peut être acceptée pour l'extension de bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **2) Limites séparatives arrière**

- Le gabarit constructible est défini par l'application de la plus favorable des deux règles ci-dessous :
  - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (D) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) :  $H \leq 2D$ , soit  $D \geq H/2$ .
  - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 3,00 m :  $H \leq D + 3$ , soit  $D \geq H - 3$ .

*(Voir schéma ci-après en I-2)*

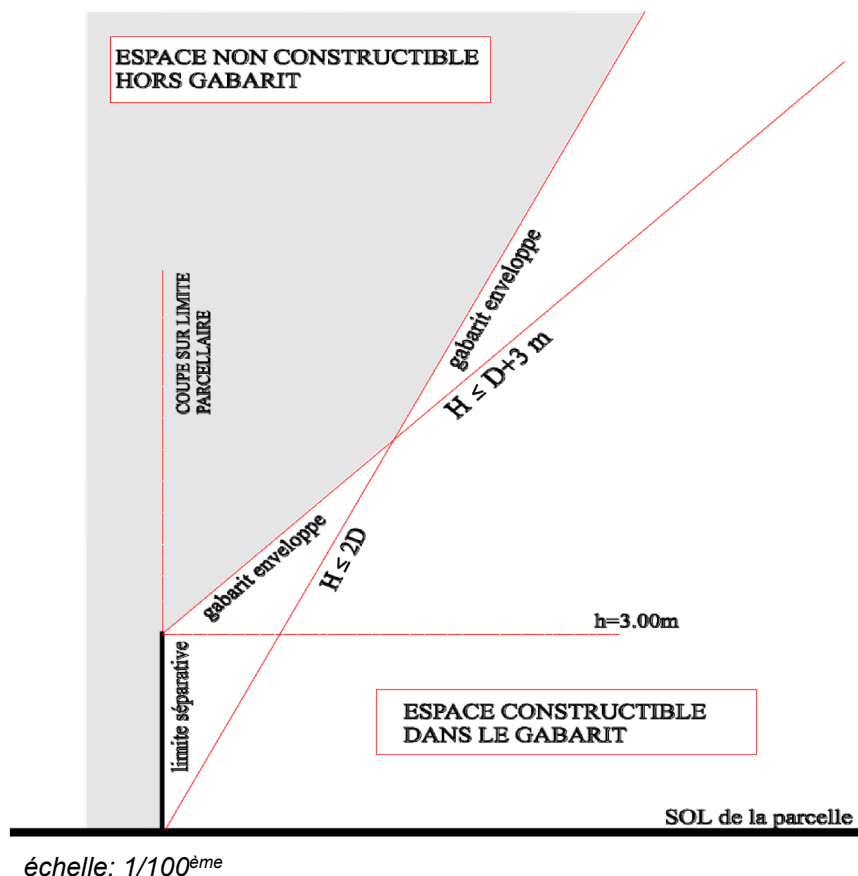
- Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative arrière, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m et 4 m pour les pignons ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative arrière.

**I-2 - Au-delà de la bande de 16 m** définie au paragraphe précédent :

Pour les limites séparatives latérales et les limites séparatives arrière,

- Le gabarit constructible est défini par l'application de la plus favorable des deux règles ci-dessous :

$$H \leq D + 3 \text{ ou } H \leq 2D \quad (\text{soit } D \geq H/2 \text{ ou } D \geq H - 3)$$



- Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m et 4 m pour les pignons ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

### I-3 - Dans les deux cas (dans la bande de 16,00m et au-delà de la bande de 16,00m)

- Une implantation différente est admise lorsque les constructions s'adossent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux.



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

Les piscines, les spas et les jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes, à condition que la construction nouvelle n'aggrave pas la disposition existante.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

L'enveloppe maximale du bâti est déterminée par le volume dont les faces latérales sont verticales et dont l'altitude est déterminée par le niveau des égouts ou des acrotères de terrasses pris à partir du niveau du trottoir au droit de la construction lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, ou à partir du niveau du sol naturel de la parcelle lorsque les constructions s'implantent en retrait de l'alignement (*voir chapitre B-7 des DISPOSITIONS GENERALES*).

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m (calcul de la surface de plancher).

La reconstitution d'édifices anciens protégés (distingués au plan par un liseré à denticules) n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

La hauteur maximale est donnée. Un seul étage partiel supplémentaire est admis dans le comble dont la forme est déterminée à l'article 11, au-delà de la hauteur et du nombre d'étage autorisés en UB 10-2. La reconstitution d'édifices anciens protégés n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

### **2 - Hauteur maximale autorisée**

La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000<sup>e</sup> ci-annexé, par mention des hauteurs autorisées par parcelle ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4" et "5" soit :

<b>Niv.</b>	<b>Altitude maximale autorisée:</b>	<b>Nombre de niveaux habitables autorisés:</b>
<b>"R"</b>	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faitage	rez de chaussée et 1 étage en comble
<b>"1"</b>	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faitage	rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble
<b>"2"</b>	8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 m au faitage	rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble
<b>"3"</b>	12,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 m au faitage	rez de chaussée + 3 étage et 1 étage en comble
<b>"4"</b>	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faitage	rez de chaussée + 4 étage et 1 étage en comble
<b>"5"</b>	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faitage	rez de chaussée + 5 étage et 1 étage en comble

En l'absence de côtes de niveaux au plan, la hauteur maximale autorisée est fixée au point « 1 » ci-dessus.

**ZONE UB**

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et le règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

**Pour la zone UB et tous les secteurs :**

Pour les constructions implantées à l'alignement, la mesure s'applique à partir du niveau de sol fini du trottoir existant au droit de l'alignement, ou au niveau de trottoir (ou de chaussée en l'absence de trottoir) à créer. En cas de parcelle disposant de façades sur plusieurs voies différentes, des hauteurs différentes peuvent être portées au droit de chaque voie. La limite de hauteur la plus basse autorisée sur l'une des voies portera au minimum sur la bande de 16,00 m correspondant à la voie sur laquelle elle s'applique.

Des adaptations mineures à la hauteur à l'égout du toit peuvent être admises pour des raisons architecturales si elles ne contribuent pas à créer de la surface de plancher supplémentaire.

**Dans les secteurs concernés par la servitude de diversité sociale (UB et UBa) :**

Une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs délimités au document graphique, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Dans les espaces proches du rivage, cette majoration ne pourra être mise en œuvre que si elle constitue une extension limitée de l'urbanisation en application des dispositions de l'article L121-13 du Code de l'urbanisme.

**3 – Disposition particulière**

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces de plancher supplémentaire.

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

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

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

- les constructions traditionnelles à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
- les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux :
  - le type chalet,
  - le type néo-basque,
  - le type villa en pierre,
  - le type immeuble urbain,
- la transformation de clôtures existantes
- les constructions récentes à composition architecturale homogène
- les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

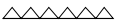
**1°) les constructions traditionnelles :**

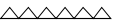
*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles biarrottes ou régionales.*

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

Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

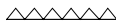
**a - démolition-conservation :**

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un liseré  au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

**b - entretien, restauration et modifications :**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par un liseré à denticule:  .

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé sera interdit en couverture et en bardage.

Les volets roulants seront interdits, à l'exception de ceux dont le coffre est situé à l'intérieur du bâti.

**2°) les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan:**

Outre les règles générales énoncées à l'article 11 paragraphe 1, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs de l'identité de Biarritz :

**On distingue notamment,****le type "chalet", constructions maçonnées à pignon sur rue,**

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à pignon sur rue, à forte pente et débordante, sous la forme de larges porte-à-faux en charpente de bois,

maçonnerie.

*la maçonnerie de moellon doit être enduite*

*les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.*

*l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)*

la charpente.

*la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte.*

la couverture.

*la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.*

*les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails,

*sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.*

**le type "néo-basque" ou "néo-landais" : constructions à pans de bois et maçonnerie, à pignons sur rue,**

constructions caractérisées par un ensemble maçonné, composé par la structure de pan de bois des étages, recouvertes d'un large toit à pignon sur rue, à pente plus ou moins forte et débordante, par l'intermédiaire de larges porte-à-faux en charpente de bois,

la maçonnerie.

- *la maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera peint en blanc ou chaulé; il pourra être traité en enduit naturel, coloré par le mélange chaux aérienne et sable à titre exceptionnel.*
- *Les éléments de pierre de taille structurels destinés à rester apparent, tels que corbeaux, chaînages, linteaux, etc...ne seront ni peints, ni enduits.*

la charpente.

- *le pan de bois*
- *le pan de bois sera restauré ou complété par des structures de section équivalente.*
- *la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte.*

la couverture.

- *la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails

- *sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.*

**le type villas à parements de pierre.**la maçonnerie de pierre de taille.

- *la maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les charpentes.

- *Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenu »s dans leur intégralité.*

les couvertures.

- *La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (marqués par un liseré au plan).*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

Les détails

- *Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.*
- *Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.*

**le type immeuble urbain et grandes villas urbaines :**la maçonnerie de pierre de taille.

- *La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.*
- *La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.*
- *Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les charpentes.

- *Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront respectées.*

les couvertures,

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

les détails,

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

**3°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène****le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :**les façades,

- La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les menuiseries,

- Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.
- Les volets roulants seront autorisés, à condition que le coffre soit à l'intérieur du bâti.
- Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

**4°) la transformation des clôtures existantes :**

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

## **5°) les constructions neuves :**

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

### **a - Conditions générales :**

Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **b - Extension de constructions existantes :**

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

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

### **c - Aspect des constructions :**

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

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

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

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

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

Les pentes de toitures à deux pentes non brisées ne devront pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales, à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur. La couverture de lucarne doit être de même nature que celle de la couverture. Les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joues galbées ou en trapèze sont interdites.

### **d - prescriptions diverses,**

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée, ou de bac acier. L'utilisation du bac acier posé en toiture est autorisée pour supporter les panneaux photovoltaïques ou en couverture de bâtiment à usage commercial ou industriel, et d'entrepôt.
- la pose de volet roulant avec coffre extérieur. Les volets roulants dont le coffre est à l'intérieur du bâti sont toutefois autorisés.

e - clôtures,

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

e-1 - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

e-2 - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- .murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)
- .clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- .murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

6°) - Ouvrages techniques apparents:

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

e) Les citernes

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

f) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

g) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,



- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

h) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux autres que les hôtels et les résidences de tourisme, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

### **Nombre d'aires de stationnement :**

a - Logements collectifs,

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 minimum d'1 place par logement.

En outre, 1 m<sup>2</sup> par logement sera réservé à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.

Toutefois pour la transformation des hôtels et résidences de tourisme en logements collectifs, il sera exigé une aire de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> réaménagés, avec un minimum d'une place pour deux appartements créés.

b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle.

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

c - Hébergements hôteliers,

1 place pour 2 chambres.

d - Commerces,

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.

e - Bureaux,

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

f - Entrepôts et artisanat,

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation

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

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations). Dans ce cas les revêtements de sol recommandés sont : la pierre calcaire, le porphyre ou le granit.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000è seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les espaces libres situés en bordure de voies ne doivent pas être altérés par l'installation de stockage de matériaux ou de véhicules.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

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

Sans objet.

## CHAPITRE UC

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### *CARACTERE DE LA ZONE UC*

*La zone UC présente un tissu urbain diversifié et aéré. Elle est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations (individuelles et petits collectifs), commerces et bureaux. (Quartier St Martin, Ranquine, Avenue de Tamames, La Négresse, Rue de la Marne, Avenue de Gramont, Domaine de Migron).*

*Un secteur UC\* fait l'objet de dispositions particulières quant à la hauteur pour assurer la transition en espace intermédiaire entre les zones UDa, UC, et la zone UH.*

*Un secteur UCc correspond à la ZAC Kléber. Pour cette zone l'emprise au sol portée au plan et la limitation des hauteurs déterminent un potentiel constructible; conformément à la ZAC créée par délibération du Conseil Municipal du 5 Mai 2008*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

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

#### **Sont interdits :**

- *les installations classées soumises à autorisation préalable,*
- *le stationnement isolé des caravanes,*
- *les terrains de camping, de caravanage,*
- *les carrières,*
- *les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,*
- *les résidences mobiles de loisirs*

#### **A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés – figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

*Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.*

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

- Les installations classées soumises à déclaration préalable, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- Dans toute la zone et les secteurs, peut être autorisée l'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.
- En zone UC, sont autorisées les constructions agricoles, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Sauf en UCc, pour toute opération conduisant à franchir les seuils suivants :

<b>Seuils</b>	<b>Règle</b>
de 4 à 12 logements ou de 400 m <sup>2</sup> à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 40% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS, PLAI ou PLS, - et un minimum de 10 % de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de 13 à 50 logements ou de 801 m <sup>2</sup> à 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 50% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 10% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 70% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 20% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

Le nombre de logement maximum fixé sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Pour tout changement de destination (transformation d'hôtels ou de résidences de tourisme hôtelières de 10 unités, bureaux, services, etc...) créant plus de 6 logements collectifs, il sera exigé que 40% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont au moins 30% de PLAI ou PLUs et au maximum 10% en PLS pérenne.

**ZONE UC**

Ces règles ne s'appliquent pas si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération, compte tenu de la spécificité du programme ou de motifs d'intérêt général.

- Le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long des linéaires de préservation commerciale localisés sur le document graphique, aux boulevards de Cascais et d'Augusta, à l'avenue du Président J.F. Kennedy, à l'allée du Moura et au carrefour de la Négrresse, en logement ou annexe à l'habitation est interdit.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales.

#### **En secteur UCc, zone à plan de masse,**

les constructions nouvelles, sont soumises à l'application du plan de masse annexé au plan règlementaire (emprises maximales et hauteurs maximales), après démolition du bâti existant.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

En secteur UCc, pour être constructible, le terrain doit être desservi par tout ou partie de la voirie portée au plan de la zone à plan de masse.

## **ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ ET D’ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

En UCc, les raccordements et l'implantation des armoires des installations (regards de branchements), doivent suivre les principes dans les études de la ZAC KLEBER.

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

Sans objet

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

### **6-1 – En zone UC et en secteur-UC\*, à l'exclusion du secteur UCc**

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

- L'une (en tireté bleu) impose un recul minimal à partir de cette ligne,
- L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation,

les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m de l'axe de la RD 810 et du Boulevard du B.A.B. pour les activités,
- 35 m de l'axe de la RD 810 et du boulevard du B.A.B. pour les habitations,
- 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque la plate-forme de la voie est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

### 6-2 – En secteur UCc

En secteur UCc, les constructions doivent être implantées, à l'intérieur du polygone d'implantation porté au plan de ZAC.

En secteur UCc peuvent être situés en dehors des polygones,

- les installations sportives de plein-air.
- Les installations souterraines dont l'émergence n'excède pas 0,60 m au-dessus du sol naturel, dont les parkings souterrains,
- Les installations techniques ou fonctionnelles émergentes des parkings souterrains (telles que trémies d'ascenseur, escaliers, ventilations, garde-corps de patios d'éclairage).

### 6-3 – Dans les deux cas (paragraphe 6-1 et 6-2)

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Installations de stockage de matériaux, de dépôts, exposition extérieurs :

Les installations de stockage de matériaux, de dépôts, les expositions extérieures doivent être implantées à une distance supérieure à 10,00 m de l'alignement.

## **ARTICLE UC 7 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, **sauf en secteur UCc**, où les constructions doivent respecter les polygones d'implantation portés au plan de ZAC.

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3 mètres :

$$D \geq h - 3 \quad \text{soit } h \leq D + 3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

**ZONE UC**

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

- pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.
- lorsque les constructions s'adosent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant, sous réserve d'insertion paysagère et d'harmonie architecturale avec le bâti riverain.

En secteur UCc peuvent être situés en dehors des polygones,

- les installations sportives de plein-air.
- Les installations souterraines dont l'émergence n'excède pas 0,60 m au-dessus du sol naturel, dont les parkings souterrains,
- Les installations techniques ou fonctionnelles émergentes des parkings souterrains (telles que trémies d'ascenseur, escaliers, ventilations, garde-corps de patios d'éclairage).

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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

*Définitions :*

*Voir ARTICLE B-5 : DISPOSITIONS GENERALES*

En zone UC et en secteur UC\*, l'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de l'unité foncière.

Toutefois, lorsqu'un bâtiment existant excède 70% de l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement.

En secteur UCc, l'emprise des constructions par polygone ne peut excéder celle des polygones d'implantation portés au plan de masse, toutefois peuvent être situés en dehors des polygones,

- les installations sportives de plein-air.
- Les installations souterraines dont l'émergence n'excède pas 0,60 m au-dessus du sol naturel, dont les parkings souterrains,
- Les installations techniques ou fonctionnelles émergentes des parkings souterrains (telles que trémies d'ascenseur, escaliers, ventilations, garde-corps de patios d'éclairage).

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

### **1 - Définition**

Sauf référence à un niveau RGF du rez de chaussée, en secteur UCc, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur UCc, lorsque le sol naturel nécessite des adaptations pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la hauteur des constructions prend référence au niveau des sols de la voirie d'accès publique ou du trottoir correspondant.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

**ZONE UC**



## 2 - Hauteur maximale

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et le règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

En zone UC, sauf en secteur UC\*, La hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux soit R + 3 + combles, superposés et 12 mètres à l'égout de toiture et acrotère, et 18 mètres au faîtage. En l'absence de combles sous toitures en pente tel que définies à l'article UC 11, la hauteur sera limitée à R + 3.

En secteur UC\*, la hauteur des constructions est limitée à R+2+comble, soit 8,50 m à l'égout et 14,00 m au faîtage ; en l'absence de combles sous toitures en pente tel que définies à l'article UC 11, la hauteur sera limitée à R + 2.

En zone UC et en secteur UC\*, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs délimités au document graphique, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Dans les espaces proches du rivage, cette majoration ne pourra être mise en œuvre que si elle constitue une extension limitée de l'urbanisation en application des dispositions de l'article L121-13 du Code de l'urbanisme.

### En secteur UCc :

La hauteur maximale est déterminée :

- en mètre mesuré à partir du sol d'implantation donné par la cote RGF donnée ci-après,
- par polygone d'implantation porté au plan (cf n° d'îlot, inscrit dans un encadrement carré noir),

en application du tableau ci-après :

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la dalle terrasse de couverture.

Îlot	Hauteur de façade A titre indicatif	Hauteur maximale du nu supérieur de la couverture terrasses ou du point le plus haut du clos et couvert, hors édicules techniques	Niveau référence de rez de chaussée (RGF)
1	7,50m 10,00m	6,50m 9,00m sur 75% de l'emprise du bâtiment	
2	10,00m	9,00m	56,50
3	14,00m 20,00m	13,00m 19,00m sur 30% de l'emprise du bâtiment	
4	10,00m	9,00m	
5	8,00m	7,50m	
6	8,00m	7,50m	
7	6,00m 10,00m 14,00m 18,00m	5,00m sur la partie en R de Ch 9,00m sur 90% de l'emprise du bâtiment 13,00m sur 60% de l'emprise du bâtiment 17,00m sur 50% de l'emprise du bâtiment	
8	14,00m 18,00m	13,00m en partie 17,00m	46,50
9	20,00m 24,00m	19,00m 23,00m sur 60% de l'emprise du bâtiment	46,00
10	14,00m	13,00m	45,50
11	11,00m 14,00m	10,00m 13,00m sur 80% de l'emprise du bâtiment	46,00
12	11,00m 14,00m	10,00m 13,00m sur 80% de l'emprise du bâtiment	45,50
13 & C	14,00m	13,00m	45,50
A	12,00m	11,00m	Entre 50,50 et 51,50
B	11,00m	10,00m sur 70% de l'emprise du bâtiment	Entre 45,00 et 45,50

**ZONE UC**

### **3 – Disposition particulière**

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

La hauteur maximale des constructions ne s'applique pas pour les installations qui ne constituent pas des surfaces habitables (logements, bureaux, commerce, services, équipements publics), à savoir notamment,

- les surfaces abritant des locaux techniques,
- les éléments architecturaux décoratifs,
- les acrotères ou garde-corps,
- les conduits et ventilations
- les installations pour la production d'énergie renouvelable,
- le recueil des eaux pluviales,
- l'épaisseur nécessaire à une toiture végétalisée

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

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

### **1°) Dispositions générales**

Le projet peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

#### Les couvertures.

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques ou en couverture de bâtiment à usage commercial ou industriel, et d'entrepôt.

En secteur UCc, la couverture des constructions est de type toiture-terrasse ; les toits obliques sont admis, s'ils participent à la composition architecturale de type contemporain.

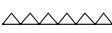
La couverture des parkings souterrains situés sous des espaces verts doit être configurée pour recevoir une épaisseur de terre végétale de 0,80m.

La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche.

#### Les menuiseries.

Les volets roulants sont admis, à condition que le coffre soit installé à l'intérieur du bâti.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur. La couverture de lucarne doit être de même nature que celle de la couverture. Les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joues galbées ou en trapèze sont interdites.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène**

### **le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :**

#### les façades,

*La composition des façades, notamment l'ordonnement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.*

*Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

#### les menuiseries,

*Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.*

*Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.*

#### les détails,

*Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble*

#### Les loggias, balcons

*Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :*

*Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.*

**3°) les clôtures :****Généralité**

L'édification ou la modification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**la transformation des clôtures existantes**

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

**La création de clôtures**

- tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**La hauteur maximale des clôtures transformées et créées :****a - clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

**b - clôtures sur l'espace public :**

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- .murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)
- .clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- .murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Dans tous les cas, des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

En UCc, les clôtures doivent suivre les principes établis dans le cahier d'orientations de la ZAC et respecter l'homogénéité de l'ensemble.

**4°) - Ouvrages techniques apparents:**

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

i) Les citernes

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

j) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

k) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

l) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

**ZONE UC**

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

### **Nombre d'aires de stationnement :**

#### **a - logements collectifs.**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les logements en collectif, groupes de logements (logements avec parties bâties communes), il sera en outre prévu:

- 1 m<sup>2</sup> par logement à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.

#### **b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle.**

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **c - Hébergements hôteliers.**

1 place par chambre, avec un minimum d'1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **d - Commerces, bureaux et services.**

1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par activité.

#### **e – Entrepôts et artisanat.**

1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation

### **En secteur UCc :**

#### **1. LOGEMENTS :**

- Logements locatifs sociaux : 1 place par logement
- Logements en accession à la propriété, maisons en bande : 2 places par logements
- Logement en accession à la propriété, collectifs : 1 place par logement
- Logements privés : 1,4 places par logements

Pour tous les logements, il sera en outre prévu 1m<sup>2</sup> par logement à l'intérieur de la parcelle pour le stationnement des deux roues et poussettes.

#### **2. COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES :**

- 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par activité.

#### **3. EQUIPEMENTS PUBLICS (CRECHE LOT B) ET ASSOCIATIONS (LOT A) :**

- Aucune place n'est exigée à l'intérieur de la parcelle.

#### **4. LOGEMENTS POUR ETUDIANTS:**

- 1 place pour 2 logements,

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> sauf en secteur UCc. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places sauf en UCc. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Tout nouvel accès sur la voie publique à travers les parcs et espaces verts protégés, figurant au plan au 1/2000<sup>ème</sup> par une trame à petits ronds bordant cette dernière, pourra être refusé en cas d'accès déjà existant.

Les terrains cultivés figurés au plan 1/2000<sup>e</sup> seront conservés.

Les espaces libres situés en bordure de voies ne doivent pas être altérés par l'installation de stockage de matériaux ou de véhicules.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

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

Sans objet.

## CHAPITRE UD

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### CARACTERE DE LA ZONE UD

*Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu, d'habitations, de commerces et bureaux.*

*La zone UD correspond à un tissu pavillonnaire dense, inséré parfois à l'intérieur d'un tissu urbain en ordre continu (Rue Raulet, centre-ville, Braou, Marronniers, Rue du Dr Claisse, Quartier St Charles, La Rochefoucauld).*

*Le secteur UDa correspond à un tissu pavillonnaire plus aéré comprenant des lotissements récents (La Négresse, Migron, Les Platanes, La Cité des Fleurs, Pétricot, secteur Sud de Biarritz, Quartier de Silhouette), ainsi que des lotissements anciens (Lotissement Ste Madeleine, Parc d'Hiver, Rue de La Rochefoucauld, Rue Tastoua, Quartier Lahouze, Allée des Trois Fontaines).*

*Le secteur UDb correspond à des lotissements anciens composés de villas balnéaires traditionnelles.*

*Le secteur UDe est destiné au développement de l'habitat inclusif.*

*Un secteur UDi a été individualisé autour de l'aérodrome en application de la Loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation du voisinage de l'aérodrome.*

*Les secteurs UDa\* et UDi\* (situés, de part et d'autre de l'avenue Kennedy, dans lesquels la création d'installations à usage commercial et d'activités est -interdite), en plus des règles propres à ces secteurs.*

*Le secteur UDf, "UD-site", situé en site paysagé et protégé, a été individualisé, rue de Tamamès, afin de permettre des constructions en faible densité.*

*Les secteurs UDt est destiné aux installations touristiques, essentiellement hôtelier.*

*Les secteurs UDt1 est destiné aux installations touristiques, bureaux, services et commerces, sous nuisances dues à la proximité de l'aéroport.*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- les demandes de défrichement sont irrecevables*
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*



## ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits en zone UD et dans les secteurs UDa, UDb, UDC, UDi, UDs, UDt et UDti :**

- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable,
- le stationnement isolé des caravanes,
- la création ou l'aménagement de camping, les résidences mobiles de loisirs, sauf en UDt.
- les carrières,
- lotissements d'activités,
- les constructions agricoles

De plus,

**Dans les secteurs UDi et UDi\* sont interdits :**

- les détachements de parcelle de plus d'un lot, visés à l'article L.421-19-a du Code de l'urbanisme,
- les groupes de bâtiments à usage d'habitation.

**Dans les secteurs UDa\* et UDi\* sont interdits :**

- les commerces,
- les services à caractère général financiers (tels que les banques, bureaux d'assurances),
- les activités artisanales,
- les constructions agricoles.

**Dans le secteur UDt sont interdits :**

- toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf les hôtels et sauf les affectations liées au tourisme.

**Dans le secteur UDti sont interdits :**

- toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf :
  - o les hôtels et les affectations liées au tourisme
  - o les bureaux, les services et les commerces

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

## ARTICLE UD 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**a - En zone UD, et secteurs UDa, UDa\*, et UDb, pour toute opération conduisant à franchir les seuils suivants :**

Seuils	Règle
de 4 à 12 logements ou de 400 m <sup>2</sup> à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 40% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS, PLAI ou PLS, - et un minimum de 10 % de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

**ZONE UD**

<p>de 13 à 50 logements</p> <p>ou</p> <p>de 801 m<sup>2</sup> à 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>L'opération doit comporter un minimum de 50% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI,</li> <li>- et un maximum de 10% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.</li> </ul>
<p>de plus de 50 logements</p> <p>ou</p> <p>de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>L'opération doit comporter un minimum de 70% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI,</li> <li>- et un maximum de 20% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.</li> </ul>

Le nombre de logement maximum fixé sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Pour tout changement de destination (transformation d'hôtels ou de résidences de tourisme hôtelières de 10 unités, bureaux, services, etc...) créant plus de 6 logements collectifs, il sera exigé que 40% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont au moins 30% de PLAI ou PLUs et au maximum 10% en PLS pérenne.

Ces règles ne s'appliquent pas si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération, compte tenu de la spécificité du programme ou de motifs d'intérêt général.

Le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long du linéaire de préservation commerciale localisé sur le document graphique, à l'avenue de la Marne, en logement ou annexe à l'habitation est interdit.

**b - En zone UD, et en secteurs UDa, UDb et UDc,** sont notamment admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration préalable, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

Toutes les constructions autorisées situées sous les "courbes isopsophiques" feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

**c - En secteur UDi** sont admises les occupations du sol ci-après:

- les constructions à usage d'hôtellerie liées à l'aéroport ou au tourisme, de bureaux, de services et équipements publics et collectifs,
- les logements de fonctions nécessaires aux activités autorisées dans la zone,

**ZONE UD**

- des constructions individuelles non groupées situées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances,
- l'extension mesurée, la reconstruction et la réhabilitation de l'habitat existant si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Toutes les constructions autorisées situées sous les "courbes isopsophiques" feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

**d - en secteur UD<sub>s</sub>**, les constructions à usage d'habitation, uniquement.

**e - en secteur UD<sub>ti</sub>**, la surface des commerces est limitée à **550 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules,

ne sont autorisés que :

- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- L'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- Les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- Les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- Les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance) limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans toute la zone et les secteurs, peut être autorisée l'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

**ZONE UD**

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Sans objet.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,

L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan.

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m de l'axe de la D810 et du Boulevard du B.A.B. pour les activités,
- 35 m de l'axe de la D810 et du boulevard du B.A.B. pour les habitations,
- 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque la plate-forme de la voie est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau,
- 10 mètres, le long des lacs et des étangs.

En secteur UDti : le long de l'avenue du Lac Marion, les constructions seront implantées à l'alignement.

#### Dispositions différentes :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension de construction existante pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux, si les considérations techniques le justifient.

#### Installations de stockage de matériaux, de dépôts, exposition extérieurs :

Les installations de stockage de matériaux, de dépôts, de véhicules ou d'engins, les expositions extérieures doivent être implantées à une distance supérieure à 10,00 m de l'alignement.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre,

- Dans toute la zone et tous les secteurs, sauf en secteur UDti : tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres :

$$D \geq h - 3 \text{ soit } h \leq D + 3$$

- En secteur UDti : tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points :

$$D \geq h \text{ soit } h \leq D$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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

- pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.
- lorsque les constructions s'adosent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant, sous réserve d'insertion paysagère et d'harmonie architecturale avec le bâti riverain.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs, avec un minimum de 2,00m.

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

*Définitions :*

*Voir ARTICLE B-5 : DISPOSITIONS GENERALES*

L'emprise au sol maximale en UD et en secteurs UDi et UDi\*, et UDt est fixée à 50%.

L'emprise au sol est limitée à 25 % de l'unité foncière en secteurs UDa, UDa\* et UDb ; toutefois elle peut être portée :

- à 0,30 pour les parcelles de surface inférieure à 1.000 m<sup>2</sup> en secteur UDb.
- à 0,40 pour les parcelles de surface inférieure à 1.000m<sup>2</sup> en secteurs Uda et UDa\* existants antérieurement à la révision du P.L.U. de 2003.

De plus, en secteurs UDa et UDa\*, l'emprise au sol est limitée à 250 m<sup>2</sup> au maximum pour les parcelles de surface inférieures à 1000 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol est limitée à 15% en secteur UD<sub>s</sub>. L'emprise des constructions fera 25 mètres dans leur plus grande dimension.

En secteur UDti : L'emprise au sol maximale est fixée à 55%.

En secteur UDc : L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

D'autre part, lorsqu'un bâtiment existant excède l'emprise autorisée sur l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement.

## **ARTICLE UD 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Définition**

Sauf en UDti, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

## 2 - Hauteur maximale

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

en zone UD et en secteur UDb :

- ◇ R + 2 + Comble (3 niveaux + combles)
- ◇ et 9 m à l'acrotère ou égout du toit
- ◇ et 12,50 m au faîtage.

en secteur UDTi :

- ◇ A l'angle formé par les avenues du Lac Marion et Kennedy, il est autorisé une hauteur en R + 3 en toiture terrasse accessible, limitée à une hauteur de 85.50m NgF à l'acrotère (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF), développée sur une longueur de façade de 35m maximum le long de l'avenue du Lac Marion à partir de la marge de recul de l'article UD6 avec l'avenue Kennedy, et sur une épaisseur de 22m maximum.
- ◇ sur cette toiture terrasse accessible en R+3 limitée à une hauteur de 85.50m NgF à l'acrotère (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF), il est autorisé deux types de surhauteurs :
  - ◇ il est autorisé ponctuellement une hauteur supplémentaire pour un édicule technique en terrasse R+4, limité à 89.50 m NgF (hauteur d'acrotère, (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF).
  - ◇ il est autorisé une surhauteur pour un élément architectural décoratif et support potentiel d'éléments de production d'énergies renouvelables, limité à 89.50 m NgF (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF), à condition que cette vêtue n'induisse pas la création de locaux fermés au niveau de la toiture terrasse.
- ◇ et R+2 dans le reste du secteur UDTi, limité à 82.00 m NgF à l'égout du toit et à 85.50 m NgF au faîtage (pour un niveau de plateforme de 70.90 m NgF)

en secteur UDC (secteur à plan de masse) :

- ◇ En sous-secteur A :
  - ◇ R + 1 + attique (2 niveaux + attique)
  - ◇ et 6 m à l'acrotère ou l'égout du toit
  - ◇ et 9,50 m au faîtage
- ◇ En sous-secteur B :
  - ◇ R + 2 + attique (3 niveaux + attique)
  - ◇ et 9 m à l'acrotère ou l'égout du toit
  - ◇ et 13 m au faîtage

en secteurs UDa, UDa\*, UDi, UDi\*, UDs et UDT :

- ◇ R + 1 + comble (2 niveaux + combles)
- ◇ et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- ◇ et 9,50 m au faîtage.

en secteur UDa, une hauteur supplémentaire d'un mètre, à l'égout du toit, peut être admise pour les logements aidés par l'état, dans les emplacements réservés à cet effet, ou à titre général pour les installations liées au développement durable.

en zone UD et en secteurs UDa, UDa\*, UDb et UDC, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs délimités au document graphique, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Dans les espaces proches du rivage, cette majoration ne pourra être mise en œuvre que si elle constitue une extension limitée de l'urbanisation en application des dispositions de l'article L121-13 du Code de l'urbanisme.

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et le règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

**ZONE UD**

### 3 – Disposition particulière

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surface de plancher supplémentaire.


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

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

### 1° Dispositions générales :

Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles qui s'inscriront dans une opération groupée de plusieurs logements, notamment, présenteront un aspect "pavillon" ou "villa" par constructions de dimensions mesurées et distantes les unes des autres, sous une forme architecturale relativement diversifiée. Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les toitures dites à la Mansart sont interdites.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur. La couverture de lucarne doit être de même nature que celle de la couverture. Les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joues galbées ou en trapèze sont interdites.

Les volets roulants seront autorisés sur les immeubles collectifs et les maisons individuelles, à condition que le coffre soit à l'intérieur du bâti.

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## 2°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène

### le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :

#### les façades.

*La composition des façades, notamment l'ordonnement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.*

*Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

#### les menuiseries.

*Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.*

*Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.*

#### les couvertures.

*L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques ou en couverture de bâtiment à usage commercial ou industriel, et d'entrepôt.*

#### les détails.

*Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble*

#### les loggias et balcons

*Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :*

*Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.*

## 3°) Les clôtures :

### Généralité :

L'édification d'une clôture peut être imposée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées.

La création de clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures transformées et créées :a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

En règle générale les clôtures sont formées par des murs bahuts surmonté d'une grille, d'un grillage ou suivant l'environnement, de lisses (partie maçonnée de hauteur inférieure à 0,60m, sauf en paysage à dominante naturelle où les clôtures de type végétale en doublage d'un grillage pourront être imposées.

Toutefois,

- Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.
- Une clôture constituée d'un mur plein maçonné toute hauteur peut être autorisée en continuité ou en vis à vis d'un mur existant ou pour des raisons techniques motivées.

c – en secteur UDTi :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres en limite séparative.

**4°) Les ouvrages techniques apparents :**

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements.

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les citernes

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

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1ère catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2ème catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.

#### Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

### **Nombre d'aires de stationnement :**

#### a - Logements collectifs,

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les logements en collectif, groupes de logements (logements avec parties bâties communes), il sera en outre prévu :

- 1 m<sup>2</sup> par logement à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.

#### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle,

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### c - Hébergements hôteliers,

1 place par chambre, avec un minimum d'une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### d - Commerces, bureaux et services,

1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par activité.

e – Entrepôts et artisanat,

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver.

Le long des voies, les plantations de haute tige seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Tout nouvel accès sur la voie publique à travers les parcs et espaces verts protégés, figurant au plan au 1/2000<sup>ème</sup> par une trame à petits ronds bordant cette dernière, pourra être refusé en cas d'accès déjà existant.

Les terrains cultivés figurés au plan 1/2000<sup>e</sup> seront conservés.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

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

Sans objet.

## CHAPITRE UG

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

#### CARACTERE DE LA ZONE:

*Zone pour équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs ainsi que les logements afférents et les services.*

*Il est distingué :*

- *un secteur UGi situé à l'intérieur de la zone de bruit de l'aéroport, en application de la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage de l'aérodrome (zone B, bruit fort et zone C, bruit moyen),*
- *Un secteur UGi\* situé à l'intérieur de la zone de bruit de l'aéroport, de part et d'autre de l'avenue Kennedy, dans lequel les activités commerciales, artisanales et de services sont interdites,*
- *Un secteur UGvi est affecté à l'aménagement d'un « terrain familial » destiné notamment à l'accueil de « gens du voyage », situé à l'intérieur de la zone de bruit ; l'implantation d'habitat adapté pour les gens du voyage y est autorisée.*
- *Un secteur UGa qui couvre la ZAC des Rocailles,*
- *Un secteur UGai secteur destiné à accueillir les services techniques de collectivités, comprenant services, bureaux et installations techniques*
- *Un secteur UGbi situé en espace proche du rivage*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

### ARTICLE UG 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation,
  - sauf pour l'extension et la démolition des constructions existantes sous les conditions fixées à l'article UG 2.
  - sauf pour logements liés à la fonction de l'équipement sous les conditions fixées à l'article UG 2.
- les installations nouvelles classées ou soumises à autorisation préalable,
- les constructions destinées au commerce, sauf en secteur UGi,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf en secteur UGi,

**ZONE UG**

- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les mobil homes ou résidences mobiles de loisirs, sauf en secteur UGvi.
- les carrières,
- les installations agricoles, sauf en secteur UGbi,
- les lotissements d'activités.

Dans les secteurs UGi\* et UGvi :

- les activités commerciales, artisanales, de services à caractère financier (tels que banques et bureaux d'assurances) et de restauration sont interdites,

Dans le secteur UGvi :

- les constructions autres que les équipements tels que les installations sanitaires et de sécurité.

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés – figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UG 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés dans le secteur UGi, sous réserve d'une isolation acoustique :

- La rénovation (démolition reconstruction), la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les équipements publics ou collectifs nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes (article L 147-5 du Code de l'Urbanisme).
- Les activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec le voisinage, sauf dans les zones ou secteurs où elles sont interdites.
- Les logements de fonction rendus nécessaires par le type d'occupation à conditions qu'ils soient liés au programme principal,
- Les installations classées soumises à déclaration préalable, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone,
- les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés,
- les constructions et installations destinées à la production d'énergies renouvelables,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- En secteur UGvi, les constructions destinées à l'habitat adapté pour les gens du voyage, si celles-ci sont rendues nécessaires pour le fonctionnement du programme défini pour le secteur.

Sont autorisés en UG :

Les logements étudiants lorsqu'ils sont situés dans l'emprise d'une unité foncière affectée au scolaire ou en unité foncière mitoyenne,

Sont autorisés :

- Dans le secteur UGvi, sous réserve d'installation temporaire :
  - Les caravanes, les installations nécessaires à l'aménagement de terrains familiaux (sanitaires, locaux communs).

**ZONE UG**

- Dans le secteur UGai :
  - Les services, bureaux et installations techniques (ateliers, stockage, déchetterie, etc) à condition qu'ils soient affectés à l'usage des services techniques des collectivités
- Dans le secteur UGbi :
  - Les constructions liées à l'exploitation agricole et à la vente des produits de l'exploitation.

Le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long du linéaire de préservation commerciale localisé sur le document graphique, à l'avenue du Maréchal Foch, en logement ou annexe à l'habitation est interdit.

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds** (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ?
- Les occupations liées à la production d'énergies renouvelables sur les espaces d'ores et déjà imperméabilisés.

Dans toute la zone et les secteurs, est autorisée l'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## **ARTICLE UG 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Sans objet

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

- L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,
- L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m de l'axe de la RD 810 et du Boulevard du B.A.B. pour les activités,
- 35 m de l'axe de la RD 810 et du boulevard du B.A.B. pour les habitations,

**ZONE UG**



- 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque la plate-forme de la voie est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

#### Dispositions différentes :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux, si les considérations techniques le justifient.

#### En secteur UGa :

- En secteur UGa, l'une des façades des constructions est implantée sur la ligne d'implantation portée au plan de masse, pour au minimum 50% de son linéaire.
- En l'absence de ligne d'implantation, il n'est pas fixé de règle. Des adaptations peuvent être faites dans la limite du P.A.Z. originel de la Z.A.C. incorporée au P.L.U.

#### Installations de stockage de matériaux, de dépôts, exposition extérieurs :

Les installations de stockage de matériaux, de dépôts, les expositions extérieurs doivent être implantées à une distance supérieure à 10,00 m de l'alignement.

## **ARTICLE UG 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3 mètres :

$$D > h - 3 \quad \text{soit } h < D + 3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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

- pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.

En secteur UGa et UGai: Ces dispositions ne s'appliquent pas en UGa sur les limites parcellaires qui se situent entre des parcelles différentes destinées à des constructions publiques. Des adaptations peuvent être faites conformément au P.A.Z. originel de la Z.A.C. incorporé au P.L.U.

En secteur UGvi : les installations précaires (mobihomes, caravanes) doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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

*Définitions :*

*Voir ARTICLE B-5 : DISPOSITIONS GENERALES*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle pour les équipements et à 50% pour les parcelles déjà occupées par des habitations et des bureaux.

Cette règle ne s'applique pas :

- en secteur UGa,
- aux équipements qui, par nature, occupent l'ensemble ou la majeure partie de l'espace par des installations en plein-air tels les aires de sport, les cimetières les espaces événementiels.

D'autre part, lorsqu'un bâtiment existant excède l'emprise autorisée sur l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement.

## **ARTICLE UG 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

En secteur UGa, le sol de référence à partir duquel la hauteur maximale des constructions sera mesurée, est celui des espaces publics (voirie, parc, cheminement piéton) au point de contact avec la limite d'emprise au sol maximum des constructions. Pour les bâtiments qui donnent sur plusieurs espaces publics, la hauteur maximale sera mesurée à partir du point le plus haut.

### **2 - Hauteur maximale**

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et le règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

Pour toute la zone, les secteurs, sauf le secteur UGa :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres, hors construction d'intérêt général et les extensions des cliniques ou établissements de soins existants

En secteur UGa :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 14 mètres, Des adaptations peuvent être faites conformément au P.A.Z. originel de la Z.A.C. incorporé au P.L.U.

**ZONE UG**

**En secteur UGbi :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

Un dépassement ponctuel de la hauteur peut être admis à condition que cela contribue à une meilleure insertion paysagère et architecturale.

**En secteurs UGi et UGi\* :**

Les constructions devront prendre en compte l'harmonie générale de l'environnement ; la hauteur imposée pourra être limitée à la hauteur de la construction la plus élevée parmi les constructions situées sur les parcelles mitoyennes.

Le long de l'avenue de la Milady, la hauteur autorisée peut excéder 12 mètres,

- dans la limite de la hauteur des constructions situées sur les parcelles mitoyennes, le long de la limite Ouest
- si elle contribue à une meilleure insertion aux perspectives urbaines, en créant notamment des séquences de hauteurs différenciées dans le linéaire bâti

**3 – Disposition particulière**

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

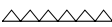
Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surface de plancher supplémentaire.

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

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

**1°) dispositions générales :**

- a. Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- c. Notamment dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.
- d. Les volets roulants seront autorisés sur les immeubles collectifs et les maisons individuelles, à condition que le coffre soit à l'intérieur du bâti.
- e. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- f. L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

## **2°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène**

### **le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :**

#### les façades.

- *La composition des façades, notamment l'ordonnement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

#### les menuiseries.

- *Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.*
- *Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.*

#### les couvertures.

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques ou en couverture de bâtiments à usage commercial ou industriel, et d'entrepôt.

#### les détails.

*Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble*

#### les loggias et balcons

*Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :*

*Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.*

## **3°) les clôtures**

### La transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

La création de clôtures:

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

4°) ouvrages techniques apparents :

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

Les citernes

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

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,

- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

#### Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

En secteur UGai, les prescriptions architecturales ci-dessus ne s'appliquent pas pour les installations d'intérêt général dont l'architecture exprime les fonctions et dans le cadre d'un projet d'ensemble sur l'ensemble de la zone.

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

### **Nombre d'aires de stationnement :**

#### Pour la zone UG et les secteurs, sauf UGa,

##### a - Logements collectifs,

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les logements en collectif, groupes de logements (logements avec parties bâties communes), il sera en outre prévu:

- 1 m<sup>2</sup> par logement à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.

##### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle,

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

**ZONE UG**

c - Hébergements hôteliers,

1 place par chambre, avec un minimum d'une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d - Commerces, bureaux et services,

1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par activité.

e – Entrepôts et artisanat,

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

f - Établissements scolaires et d'enseignement :

1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En secteur UGa :

Lors de toute opération, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après.

- Etablissement recevant du public :  
1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Etablissement d'enseignement primaire :  
1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Etablissement d'enseignement supérieur :  
1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Construction à usage d'habitation :  
1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. En outre, 1 m<sup>2</sup> par logement doit être réservé au stationnement des deux roues.
- Constructions à usage de services complémentaires de l'habitation :  
1 place pour 33 m<sup>2</sup> de de plancher.
- Restaurant et débits de boissons :
  - Jusqu' à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher inclus, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Au-delà de 300 m<sup>2</sup>, 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.

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

A l'exception de dispositions résultant d'un projet d'aménagement d'ensemble,

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte, dans la mesure du possible, des plantations intéressantes à conserver.

Le long des voies, les plantations seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Tout nouvel accès sur la voie publique à travers les parcs et espaces verts protégés, figurant au plan au /2000<sup>ème</sup> par une trame à petits ronds bordant cette dernière, pourra être refusé en cas d'accès déjà existant.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

En secteur UGvi, les arbres doivent être maintenus et la marge de développement d'une haie végétale périphérique doit être garantie par le recul des installations précaires imposé aux articles UG 6 et UG 7.

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

Sans objet.



## CHAPITRE UH

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

#### Caractère de la zone :

*Cette zone correspond à des secteurs de grands collectifs à hauteur élevée (Pétricot, St Martin, Parc Boulan, Rue de Segure, Rue Pringle, Beurivage, Rue Victoria, Aguilera).*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

### ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions agricoles.

#### **A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés – figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

### ARTICLE UH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à déclaration préalable, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage) ainsi que le caractère de la zone.
- Dans toute la zone, est autorisée l'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

**ZONE UH**

- Pour toute opération conduisant à franchir les seuils suivants :

Seuils	Règle
de 4 à 12 logements ou de 400 m <sup>2</sup> à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 40% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS, PLAI ou PLS, - et un minimum de 10 % de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de 13 à 50 logements ou de 801 m <sup>2</sup> à 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 50% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 10% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération doit comporter un minimum de 70% de logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément : - un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ou PLAI, - et un maximum de 20% de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLS ou de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

Le nombre de logement maximum fixé sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Pour tout changement de destination (transformation d'hôtels ou de résidences de tourisme hôtelières de 10 unités, bureaux, services, etc...) créant plus de 6 logements collectifs, il sera exigé que 40% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont au moins 30% de PLAI ou PLUs et au maximum 10% en PLS pérenne.

Ces règles ne s'appliquent pas si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération, compte tenu de la spécificité du programme ou de motifs d'intérêt général.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds(en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

**ZONE UH**

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

#### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

#### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Sans objet.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

- L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,
- L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m de l'axe de la RD 810 et du Boulevard du B.A.B. pour les activités,
- 35 m de l'axe de la RD 810 et du boulevard du B.A.B. pour les habitations,
- 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque la plate-forme de la voie est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux, si les considérations techniques le justifient.

## **ARTICLE UH 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3 mètres :

$$D > h-3 \quad \text{soit } h < D + 3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Dispositions différentes :

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

- pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.

Installations de stockage de matériaux, de dépôts, exposition extérieurs :

Les installations de stockage de matériaux, de dépôts, les expositions extérieures doivent être implantées à une distance supérieure à 10,00 m de l'alignement.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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

L'emprise au sol est limitée à 50%.

D'autre part, lorsqu'un bâtiment existant excède 50% de l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement.

## **ARTICLE UH 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80m.

### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 5 niveaux, soit R + 4 superposés, 15 m à l'égout des toits et l'acrotère ou 21 m au faîtage.

En zone UH, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs délimités au document graphique, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Dans les espaces proches du rivage, cette majoration ne pourra être mise en œuvre que si elle constitue une extension limitée de l'urbanisation en application des dispositions de l'article L121-13 du Code de l'urbanisme.

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et le règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

### **3 – Disposition particulière**

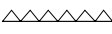
Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces de plancher supplémentaire.

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

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

### **1°) dispositions générales :**

- a) Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- c) Notamment dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.
- d) La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche.
- e) Les volets roulants seront autorisés sur les immeubles collectifs et les maisons individuelles, à condition que le coffre soit à l'intérieur du bâti
- f) L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

- g) De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène**

### **le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :**

#### les façades.

*La composition des façades, notamment l'ordonnement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade, sauf si leur fermeture s'inscrit dans un plan d'ensemble de façade.*

*Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

#### les menuiseries.

*Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.*

*Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.*

#### les couvertures.

*L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques ou en couverture de bâtiment à usage commercial ou industriel, et d'entrepôt.*

#### les détails.

*Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble*

#### les loggias et balcons.

*Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :*

*Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.*

## **3°) les clôtures:**

### la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

La création de clôtures:

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

**4°) ouvrages techniques apparents:**

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

Les citernes

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

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,



- en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
- en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

#### Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

#### **Nombre d'aires de stationnement :**

##### a - logements collectifs,

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les logements en collectif, groupes de logements (logements avec parties bâties communes), il sera en outre prévu:

- 1 m<sup>2</sup> par logement à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.

##### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle,

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

c - Hébergements hôteliers,

1 place par chambre, avec un minimum d'1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

d - Commerces, bureaux et services,

1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par activité.

e – Entrepôts et artisanat,

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver.

Le long des voies, les plantations seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m et le long des clôtures de mitoyenneté sur une profondeur d'au moins 2 m (sous réserve du respect des dispositions du Code Civil).

Les terrains cultivés figurés au plan 1/2000<sup>e</sup> doivent être maintenus en jardins cultivés.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Tout nouvel accès sur la voie publique à travers les parcs et espaces verts protégés, figurant au plan au 1/2000<sup>e</sup> par une trame à petits ronds bordant cette dernière, pourra être refusé en cas d'accès déjà existant.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

- Tout nouvel accès sur la voie publique à travers les parcs et espaces verts protégés, figurant au plan au 1/2000<sup>e</sup> par une trame à petits ronds bordant cette dernière, pourra être refusé en cas d'accès déjà existant.
- Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

- Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L-130 du Code de l'Urbanisme.

**ZONE UH**

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

Sans objet.

## CHAPITRE UP

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

#### Caractère de la zone :

*Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu, d'habitations, d'équipements sportifs, de commerces et de services.*

*La zone UP correspond en partie à l'orientation d'aménagement du plateau d'Aguilera. Il s'agit d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle.*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre III du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc.).*

### ARTICLE UP 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits en zone UP :**

- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les carrières,
- les installations artisanales et industrielles,
- les constructions et installations agricoles.

### ARTICLE UP 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

• En zone UP, toute opération destinée à l'habitation doit comporter des logements sociaux pérennes ou logements assimilés aux logements sociaux mentionnés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, avec un minimum de 60% de logements sociaux, répartis comme suit :

- 30% minimum de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLAI ;
- 40% minimum de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS ;
- 30% maximum de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.

Pour tout changement de destination (transformation de bureaux, commerces, services, etc.) créant plus de 4 logements collectifs, il sera exigé qu'au minimum 60% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour l'application des deux paragraphes précédents, le nombre minimum de logements locatifs sociaux sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Ces règles ne s'appliquent pas si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération, compte tenu de la spécificité du programme ou de motifs d'intérêt général.

- L'installation de panneaux solaires peut être autorisée sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.
- Les constructions, aménagements et installations à vocation d'habitat, d'activités commerciales et sportives, d'équipements publics, de bureaux et de services sont admises, à condition qu'ils soient compatibles à l'Orientation d'Aménagement « Secteur Aguilera ».

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

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

#### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

#### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Sans objet.

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

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

- L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,
- L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00 m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan.

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35 m de l'axe du Boulevard du B.A.B. pour les habitations,
- 25 m de l'axe du Boulevard du B.A.B. pour les activités commerciales et de services,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

### Dispositions différentes :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante,
- pour les installations et équipements d'intérêt général, d'intérêt collectif, sportifs, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux, si les considérations techniques le justifient.

### Installations de stockage de matériaux, de dépôts, expositions extérieures :

Les installations de stockage de matériaux, de dépôts, de véhicules ou d'engins, les expositions extérieures doivent être implantées à une distance supérieure à 10,00 m de l'alignement.

## **ARTICLE UP 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres :

$$D \geq H - 3 \text{ soit } H \leq D + 3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (H) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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

- pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient,
- lorsque les constructions s'adossent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant, sous réserve d'insertion paysagère et d'harmonie architecturale avec le bâti riverain.

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

Non règlementé.

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

*Définitions :*

*Voir ARTICLES B-5 : DISPOSITIONS GENERALES*

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'unité foncière pour les constructions à destination d'habitation.

Toutefois, lorsqu'un bâtiment existant excède l'emprise autorisée sur l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement.

## **ARTICLE UP 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux « dispositions générales » du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie à une hauteur supérieure à 1,80 m.

### **2 - Hauteur maximale**

- A l'intérieur des polygones d'implantation portés au plan de zonage (cf. numéro d'îlot, inscrit dans un encadrement carré noir), les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Îlot	Altitude maximale autorisée	Nombre de niveaux habitables autorisés
1	18 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 24 m à l'acrotère de l'attique ou au faîtage	Rez-de-chaussée + 5 étages + 1 étage en attique ou en combles
2	12,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 18 m à l'acrotère de l'attique ou au faîtage	Rez-de-chaussée + 3 étages + 1 étage en attique ou en combles
3	8,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 14 m à l'acrotère de l'attique ou au faîtage	Rez-de-chaussée + 2 étages + 1 étage en attique ou en combles
4	8,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 14 m à l'acrotère de l'attique ou au faîtage	Rez-de-chaussée + 2 étages + 1 étage en attique ou en combles
5	18 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 24 m à l'acrotère de l'attique ou au faîtage	Rez-de-chaussée + 5 étages + 1 étage en attique ou en combles

**ZONE UP**

- En dehors des polygones d'implantation, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements sportifs, et d'intérêt collectif ne peut excéder 30,00 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

### **3 – Disposition particulière**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00 m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surface de plancher supplémentaire.

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

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).**

### **1°) Les dispositions générales :**


Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les toitures dites à la Mansart sont interdites.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades et positionnées dans l'axe d'une fenêtre située au niveau inférieur. La couverture de lucarne doit être de même nature que celle de la couverture. Les lucarnes de type chien-couché, chien assis, à guitare, à joues galbées ou en trapèze sont interdites.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R.151-41-3° du Code de l'Urbanisme).

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2°) Les constructions neuves :**

Sont considérées comme constructions neuves : la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.



a. Aspect des constructions

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

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

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

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

Les pentes de toitures à deux pentes non brisées ne devront pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales, à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

b. Prescriptions diverses

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs,
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée, ou de bac acier. L'utilisation du bac acier posé en toiture est toutefois autorisée pour supporter les panneaux photovoltaïques.

c. Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront toutefois être acceptées pour les installations et équipements à dominante sportive.

### 3°) Les clôtures:

L'édification d'une clôture peut être imposée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a. La transformation des clôtures existantes

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées.

b. La création de clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

c. La hauteur maximale des clôtures transformées et créées

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôtures dominants :

- murs pleins (maçonnés, en moellon, etc.),
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou d'un grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 m. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Dans tous les cas, des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 m. Des hauteurs différentes peuvent également être acceptées pour les installations et équipements à dominantes sportives.

#### 4°) Les ouvrages techniques apparents :

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements.

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

##### a. Les citernes

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

##### b. Les antennes paraboliques, les appareils de climatisations et les extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et les extracteurs en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

##### c. Les capteurs solaires sous forme de panneaux

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

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

##### d. Les éoliennes de toitures

- L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Ces aires de stationnement pourront être réalisées à l'air libre, dans des boxes, sur des aires couvertes, souterraines, semi-enterrées ou en élévation.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

### **Nombre d'aires de stationnement :**

#### **a - logements collectifs**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les logements en collectif avec des parties bâties communes, il sera en outre prévu 1,5 m<sup>2</sup> par logement à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.

Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme.

#### **b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle**

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

Toutefois, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **c - Hébergements hôteliers**

1 place par chambre, avec un minimum d'une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **d - Commerces, bureaux et services,**

1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver.

Le long des voies, les plantations de haute tige seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

Pour tout projet de constructions neuves destinées à l'habitation, il sera exigé qu'au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet soient constitués de pleine terre et fassent l'objet d'un traitement paysager.

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres ou d'une végétation arbustive et prioritairement associés au paysage du site.

Toutes les espèces doivent être choisies dans la gamme des essences dominantes qui composent les boisements de proximité ou ceux existants sur le terrain d'assiette du projet.

Tout projet de constructions neuves destinées à l'habitation doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope par surface défini dans l'orientation d'aménagement « Secteur d'Aguiléra ». Voir article B-16 des dispositions générales.

#### **ARTICLE UP 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10 DU CODE DE L'URBANISME).**

Sans objet.

## CHAPITRE UY

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### CARACTERE DE LA ZONE UY

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

*Un secteur UYi a été individualisé, autour de l'Aérodrome pour l'application de la loi du 11 Juillet 1985, relative à l'urbanisation du voisinage de l'Aérodrome.*

*Un secteur UY\* est destiné aux activités artisanales ; le secteur est déjà occupé par des artisans. La création de commerces nouveaux, d'hôtels et de restaurants y est interdite, sauf au carrefour Barroilhet où l'installation de surfaces commerciales est autorisée dans les bâtiments existants, dans la limite de 300m<sup>2</sup>.*

*Un secteur UYt est destiné à l'accueil des hôtels et de l'hébergement en continuité avec les zones d'activités et l'aérodrome.*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

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

Sont interdits en zone UY et secteurs UY\*, UYi, UYt :

- les constructions destinées à l'habitation,
- le camping caravanage, les résidences mobiles de loisirs,
- les exploitations agricoles,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les constructions agricoles.

De plus, sont interdits en zone UY et secteur UYi :

- les hôtels et résidences hôtelières

De plus, sont interdits en secteur UY\* :

- Les nouvelles installations commerciales, de services à caractère financier (tels que banques et bureaux d'assurances) et de restauration, sauf si le commerce est lié à une production effectivement réalisée dans la zone,
- Les hôtels et les restaurants.

De plus, sont interdits en secteur UYt :

- Les installations industrielles.

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés – figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

- Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III.2 du Code de l'Urbanisme (anciennement L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UY 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées compatibles avec les constructions existantes et l'Aérodrome dans le secteur UYi.
- Un logement de fonction dans la mesure où la nature de l'exploitation le nécessite et à condition que ce logement soit inséré dans l'installation industrielle, artisanale ou commerciale, et sous réserve d'être situé en dehors de la zone "A" des courbes isopsophiques.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, d'infrastructure ou d'intérêt général, qui ne pourraient pour des raisons techniques être localisées ailleurs.
- Le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long du linéaire de préservation commerciale localisé sur le document graphique, à la rue Luis Mariano, en logement ou annexe à l'habitation est interdit.
- En secteur UY\*, au carrefour Barroilhet, l'installation de surfaces commerciales est autorisée dans l'emprise des bâtiments existants, dans la limite de 300m<sup>2</sup> et sous réserve d'aménager une façade, sur l'entrée de ville, d'aspect maçonné et insérée dans l'ensemble des volumes du secteur.
- En secteur UYt, les installations artisanales peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie ou d'un cheminement piéton peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

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

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UY 6 – LES IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique :

L'une (en tireté bleu) impose un recul minimal à partir de cette ligne,

L'autre (en tireté rouge) indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan.

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 810 et du boulevard du B.A.B., pour les constructions à usages d'activités, 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres de l'alignement pour les voies dont la plate-forme est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

### Dispositions différentes :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux, si les considérations techniques le justifient.

### Installations de stockage de matériaux, de dépôts, exposition extérieurs :

Les installations de stockage de matériaux, de dépôts, les expositions extérieures doivent être implantées à une distance supérieure à 3,00 m de l'alignement.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, à condition de respecter les règles de sécurité ou à une distance au moins 4 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 5 mètres :

$$D \geq h - 5 \quad \text{soit } h \leq D + 5$$

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

- pour l'extension-aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du P.L.U.,
- pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.



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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

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

Dans la zone UY et les secteurs UY, UYi, UY\* et UYt\* :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UY 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et les règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

**2 -** La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 10 mètres.

**3 -** Pour les constructions à usage d'activités des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe 3 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

### **4 – Disposition particulière**

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces de plancher supplémentaire.

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

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

**1 –** Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2 -** De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ZONES UY**

**3 - L'édification d'une clôture** peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute clôture devra par son dessin, sa dimension, ses matériaux s'harmoniser à la hauteur et au caractère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

#### **4 - Prescriptions diverses**

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques ou en couverture de bâtiment à usage commercial ou industriel et d'entrepôt.

La pose de volet roulant avec coffre extérieur est interdite. Les volets roulants dont le coffre est installé à l'intérieur du bâti sont toutefois autorisés.

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

### **Nombre d'aires de stationnement :**

#### **a - Logements par bâtiments d'habitation individuelle,**

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

#### **b - Hébergements hôteliers,**

1 place par chambre, avec un minimum d'1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

#### **c - Commerces, bureaux et services,**

2 places quelle que soit la surface de plancher, plus 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **d – Entrepôts et artisanat,**

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation

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

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver.

Le long des voies, les plantations seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m et le long des clôtures de mitoyenneté sur une profondeur d'au moins 2 m (sous réserve du respect des dispositions du Code Civil).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même ? la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Tout nouvel accès sur la voie publique à travers les parcs et espaces verts protégés, figurant au plan au 1/2000<sup>ème</sup> par une trame à petits ronds bordant cette dernière, pourra être refusé en cas d'accès déjà existant.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

## CHAPITRE IAUY

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUY

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AUy

*La zone IAUY comprend des espaces actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à recevoir l'extension de l'urbanisation à court terme, sous forme projets portant sur l'ensemble de chaque secteur, tels que projet d'ensemble, lotissements, groupements d'habitation ou par l'intermédiaire d'associations foncières urbaines.*

On distingue 1 secteur :

- Le secteur IAUY: urbanisation de même type que la zone UY

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

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

**Sont interdits en zone IAUY :**

- Les constructions destinées à l'habitation
- les hôtels, et résidences hôtelières (sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 1AUy2),
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable,
- Le camping caravanage,
- Les exploitations agricoles,
- le stationnement isolé des caravanes, les résidences mobiles de loisirs,
- les carrières,

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE IAUy 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès.
- les installations classées soumises à déclaration préalable, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- le réaménagement et le changement de destination des locaux existants peuvent être autorisés pour des activités sportives, d'animation ou de loisir, à condition que ces activités, par leur présence, leur situation et leurs accès n'entravent pas l'aménagement de la zone.
- l'extension des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, en dehors d'un aménagement d'ensemble, dans la limite d'une emprise supplémentaire inférieure ou égale à 50% de l'emprise existante et à condition que ces activités, par leur présence, leur situation et leurs accès n'entravent pas l'aménagement de la zone.
- Les hôtels et les résidences hôtelières pour une surface de plancher inférieure ou égale à 3500 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone.

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds** (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules,

Ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

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

Lorsqu'une intention de fonctionnement de distribution du secteur est portée, au plan de zonage, par une voirie projetée (emplacement réservé) ou une obligation de raccordement (flèche noire), l'aménagement d'ensemble doit tenir compte des points de raccordement ; ceux-ci peuvent être l'objet d'adaptation quant à leur forme ou leur situation si l'adaptation est susceptible d'améliorer la disposition sur l'unité foncière concernée.

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

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

### **4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Sans objet.

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

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

- L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,
- L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m de l'axe de la D810 et du Boulevard du B.A.B. pour les activités,
- 35 m de l'axe de la D810 et du boulevard du B.A.B. pour les habitations,
- 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque la plate-forme de la voie est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

### Dispositions différentes :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux liés aux réseaux, si les considérations techniques le justifient.

### Installations de stockage de matériaux, de dépôts, exposition extérieurs :

Les installations de stockage de matériaux, de dépôts, les expositions extérieures doivent être implantées à une distance supérieure à 10,00 m de l'alignement, cette distance est ramenée à 3,00 m en secteur IAUy.

## **ARTICLE IAUy 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins **4,00** mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 5 mètres :

$$D \geq h - 5 \text{ soit } h \leq D + 5$$

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de **4,00 m** à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.



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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de l'unité foncière.

## **ARTICLE IAUy 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1 – Définition - la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et les règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m.

3 - Pour les constructions à usage d'activités des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe 3 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

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

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

1 – Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 - L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute clôture devra par son dessin, sa dimension, ses matériaux s'harmoniser à la hauteur et au caractère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

#### 4- Prescriptions diverses

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques ou en couverture de bâtiment à usage commercial ou industriel et d'entrepôt.

La pose de volet roulant avec coffre extérieur est interdite. Les volets roulants dont le coffre est installé à l'intérieur du bâti sont toutefois autorisés.

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

#### **Nombre d'aires de stationnement :**

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

#### **Nombre d'aires de stationnement :**

##### a - Logements par bâtiments d'habitation individuelle,

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

##### b - Hébergements hôteliers,

1 place par chambre, avec un minimum d'1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

##### c - Commerces, bureaux et services,

2 places quelle que soit la surface de plancher, plus 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### d – Entrepôts et artisanat

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation

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

1 - Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000ème seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

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

3 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L-130 du Code de l'Urbanisme.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

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

Sans objet.

## CHAPITRE II AU

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

#### CARACTERE DE LA ZONE IIAU

*La zone IIAU est destinée à satisfaire les besoins à court ou moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements.*

*L'ouverture à l'urbanisation peut se faire par modification ou par révision du Plan Local d'Urbanisme sur la base d'un projet d'aménagement d'ensemble.*

*La zone IIAU est composée de deux zones aux objectifs principaux distincts*

*La zone IIAUg, destinée aux équipements essentiellement,*

*La zone IIAUy destinée aux activités*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

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

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, sauf :

- les aménagements destinés au passage de réseaux.
  - les aménagements destinés aux activités agricoles
- Dans les conditions fixées à l'article 2AU 2.

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés – figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

#### **ARTICLE IIAU 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès.
- Les aménagements à usage agricole liés aux activités existantes.

**ZONE IIAU**

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds** (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans toute la zone et les secteurs, est autorisée l'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

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

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

**ZONE IIAU**

**3 – Assainissement – eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

**4 – Réseaux par câbles**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

**ARTICLE IIAU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Sauf dans le cas où une indication est portée au plan au 1/2000<sup>e</sup>, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m de l'axe de la RD 810 et du Boulevard du B.A.B. pour les activités,
- 35 m de l'axe de la RD 810 et du boulevard du B.A.B. pour les habitations,
- 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque la plate-forme de la voie est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle permet la sauvegarde de plantation, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du Plan d'Occupation du Sol, ainsi que pour les constructions et travaux visés liés aux réseaux si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres :

$$D > h - 3 \quad \text{soit } h < D + 3$$

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## **ARTICLE IIAU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et les règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

**2** - La hauteur d'une construction ne peut excéder 16 mètres.

**3** - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux liés aux réseaux si elles sont justifiées par des considérations techniques.

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

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

**1** – Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2** - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**3 - L'édification d'une clôture** peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 m et 1,00 m pour les murs bahuts.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

### **Nombre d'aires de stationnement :**

#### **a - Logements collectifs.**

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les logements en collectif, groupes de logements (logements avec parties bâties communes), il sera en outre prévu:

- 1 m<sup>2</sup> par logement à l'intérieur d'une construction pour le stationnement des deux roues.

#### **b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle.**

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **c - Hébergements hôteliers.**

1 place par chambre, avec un minimum d'1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

#### **d - Commerces, bureaux et services.**

2 places quelle que soit la surface de plancher, plus 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **e – Entrepôts et artisanat.**

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation



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

**1** - Pour les opérations de logement (groupe de logements, lotissements), la superficie des espaces libres communs doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre et être au moins égale à 20 % de l'unité foncière d'origine.

**2** - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

**3** - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

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

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

## CHAPITRE N

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone protégée en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Plusieurs secteurs sont distingués :

Le secteur Na dans lequel sont admises les occupations et utilisations du sol liées aux activités sportives et aux loisirs,

Le secteur Nb réservé aux occupations et utilisations du sol liées à l'activité aéroportuaire,

Le secteur Nf exposé aux risques de mouvement de sol, sur la falaise de la plage Côte des Basques,

Le secteur Nd du Port des Pêcheurs et de l'Atalaye dans lequel sont admis l'extension et l'aménagement des bâtiments existants,

Le secteur Ng destiné aux équipements en milieu naturel

Les secteurs Nh, Nhi et Nhd, espaces à dominante naturelle et à très faible densité bâtie, dans lesquels est admis l'aménagement ou la construction à usage d'habitation individuelle, sous la forme d'un seul volume bâti les hôtels. De plus les secteurs Nh\* et Nhi\* proscrivent la création de commerces et d'hôtels (l'indice « i » correspond aux secteurs situés dans le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome).

Le secteur Nr, correspond au secteur naturel occupé par l'autoroute et ses abords.

#### RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- les coupes et abattage sont soumis à déclaration
- les demandes de défrichement sont irrecevables
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).

## ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

**Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits,**

-sauf, pour la zone N et pour l'ensemble des secteurs :

- les aménagements destinés au passage de réseaux et les ouvrages publics.
- les aménagements destinés aux activités forestières, agricoles et aquicoles  
Dans les conditions fixées à l'article 2AU 2.

-sauf, de plus, pour les secteurs suivants :

- En Na, le développement des installations sportives et de loisirs
- En Nb, le développement des installations aéroportuaires et les occupations liées à la production d'énergies renouvelables sur les espaces déjà imperméabilisés,
- En Nf,
  - les aménagements destinés à la confortation des falaises et aux défenses contre la mer, sous condition de l'application de l'article N2.
  - le réemploi du bâti existant
  - la reconstitution des établissements liés au patrimoine balnéaire.
  - Les installations destinées à l'accueil touristique et sportif.
  - L'adaptation, la reconstitution, le réaménagement ou l'extension sur l'emprise au sol existante, après confortement des falaises réalisé par la puissance publique, dûment réceptionné et sous réserve d'insertion dans l'environnement.
- En Nd, les aménagements portuaires et la transformation des bâtiments existants
- En Ng, les équipements insérés en milieu naturel, à destination culturelle, sportive ou éducative.
- En Nh,
  - la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes,
  - l'aménagement ou les constructions à usage d'habitation individuelle, les hôtels.
  - Les annexes.
- En Nh\* & Nhi\*,
  - l'aménagement ou les constructions à usage d'habitation individuelle.
- En Nhd,
  - la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes,
  - l'aménagement ou la construction d'une seule habitation en maison individuelle ou à caractère hôtelier par unité foncière.
- En Nr,
  - Les installations strictement nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés - figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds:**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

## ARTICLE N 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous sont soumises la condition générale de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**ZONE N**

a) Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs, si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) ou d'installations d'intérêt général.
- L'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

b) Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs), à l'exclusion du secteur Nf, Nh, Nh\* et Nhi\*, à condition de respecter le caractère de la zone :

- l'extension, aménagement, les annexes des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.O.S. de mars 1995 ; l'extension des constructions est limitée à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec un maximum de 10% de la surface de plancher existante.

#### Conditions propres aux secteurs :

- En Na, favoriser le développement des installations sportives pour la pratique ou la formation, sous réserve que l'activité dominante soit une activité liée au sport et que les bâtiments soient destinés à accompagner cette fonction (tels que tribunes, vestiaires, salles d'entraînement, de récupération, salles de soins, salles de formation, locaux techniques, commerciaux, d'hébergement, de restauration, ...)
- En Nb, le développement des installations aéroportuaires, sous réserve que les bâtiments soient affectés aux fonctions correspondant à l'utilisation de la piste d'atterrissage, ou nécessitent la présence d'une piste d'atterrissage à leur proximité. Les changements de destinations pour des activités liées directement ou indirectement à l'aéroport.
- En Nf, sous condition de leur insertion au site, conformément aux articles N 11 et N 13, les aménagements destinés à la confortation des falaises, tels que terrassements, soutènements et à cette occasion les cheminements et paysagements et les installations destinées à l'accueil touristique (tels que sanitaires, buvettes, bancs, etc...),
- En Nd, les aménagements portuaires et la transformation des bâtiments existants ; l'extension mesurée des installations liées à la pêche, à l'activité touristique si elles sont justifiées par des raisons sanitaires ou de sécurité.
- En Ng, les équipements destinés à l'accueil touristique ou culturel à condition que son affectation ait un rapport avec le milieu naturel, maritime, l'animation sportive ou culturelle, ou les activités éducatives
- En Nh, Nh\* et Nhi\*, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes : l'extension des ces constructions est limitée à 25 % de la surface de plancher existante avant l'approbation du P.O.S. le 27 mars 1995, sans dépasser la surface de 150 m<sup>2</sup> (emprise au sol), et à condition que l'extension se fasse dans le volume existant ou par extension du bâti, en continuité du volume existant., et les annexes (telles que garage, piscine, abri de jardin).
- En Nh et Nhd, la construction d'une villa individuelle à caractère pavillonnaire, sous condition d'insertion dans l'espace naturel, et de ses annexes (telles que garage, piscine, abri de jardin).

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds** (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- les abris de jardin ou de piscine de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,

- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations liées à la production d'énergies renouvelables sur les espaces d'ores et déjà imperméabilisés.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ; Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

En secteur Ng, les terrains sont constructibles sous condition de la programmation de la réalisation des réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement nécessaires à la construction, notamment pour lever l'inconstructibilité prévue par l'arrêté préfectoral de 1950, compte-tenu de l'insuffisance des réseaux publics.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

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

Sans objet.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour le secteur Na,

Pour tous les autres secteurs :

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,

L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation,

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 810 et du boulevard du BAB.

- 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est au moins égale à 10 mètres,

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,

- 4 m le long des cours d'eau.

- 10 mètres, le long des lacs et des étangs

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée,

- si elle contribue à une meilleure architecture
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de la publication du Plan Local d'Urbanisme,
- pour les installations et équipements d'intérêt général, d'intérêt collectif, sportifs et pour les constructions et travaux d'équipements des réseaux collectifs, si elle est justifiée par des considérations ou contraintes techniques.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à au moins 3 m de celle-ci.

En outre, hormis pour le secteur Na, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3 m :

$$D > h - 3$$

$$\text{soit } h < D + 3$$

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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

Pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.

En secteur Nf, pour la reconstitution des ouvrages balnéaires anciens suivant leurs gabarits originels et les possibilités ouvertes à l'article N 1 du règlement.

**ZONE N**

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée :

- Pour la zone Nh et tous les secteurs sauf en Nh et Nhd : au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.
- Pour les secteurs Nh et Nhd, à 25 mètres entre chaque construction, sauf annexes, piscines, abris, par unité foncière existant à l'approbation de la révision n°2 du P.L.U. en date du 07/04/05 et sauf considération technique (topographie, configuration, nature du sol, etc...)

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

En secteur Na, l'emprise au sol est limitée à 0,50, au maximum

En secteur Nf l'emprise est strictement limitée à celle existante à la date de l'approbation de la révision du 22 décembre 2003.

En secteur Ng, l'emprise au sol est limitée à 0,20 au maximum

En secteurs Nh et Nhd, l'emprise au sol est fixée à 0,10 au maximum ; de plus, en secteur Nh, la construction doit se présenter sous la forme d'une seule emprise bâtie pour le bâtiment principal et d'une emprise éventuelle pour une annexe.

En secteurs Nh et Nhd, la dimension maximale des bâtiments est limitée

- à 25,00m dans leur plus grande dimension,
- à 50m<sup>2</sup> pour les annexes

## **ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1 – Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.
- En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et les règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

### 2 - Hauteur maximale

- les constructions à usage d'habitation et à caractère hôtelier : elles ne peuvent excéder 2 niveaux superposés ou 8 mètres au faîtage.
- Les constructions sportives : ne peuvent excéder 25,00 m hors tout,
- En secteur Ng, les équipements : ils ne peuvent excéder 8 mètres hors tout ;
- En secteur Na, lorsque le projet est adossé à un équipement, sa hauteur pourra être au plus égale à celle (hors tout) de l'équipement en question.

### 3 – Dispositions particulières

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, et en Nf, pour la reconstitution des ouvrages balnéaires anciens suivant leurs gabarits originels.

Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces de plancher supplémentaire.



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

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

**1 – Le projet** peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

**2 - L'autorisation de démolir** pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

**3 - L'aspect des constructions :** le volume bâti doit se présenter sous une forme compacte.

**4 - L'édification d'une clôture** peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- En dehors des unités foncières bâties, les clôtures sont limitées aux clôtures de type agricole, par piquets de bois et fils horizontaux.
- Toute clôture devra par son dessin, sa dimension, ses matériaux s'harmoniser à la hauteur et au caractère des clôtures avoisinantes.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- La hauteur des clôtures des unités foncières bâties ne peut excéder 2,00 mètres de haut.
- En règle générale les clôtures sont formées par des murs bahuts surmonté d'une grille, d'un grillage ou suivant l'environnement, de lisses (partie maçonnée de hauteur inférieure à 0,60m, sauf en paysage à dominante naturelle où les clôtures de type végétale en doublage d'un grillage pourront être imposées.

Toutefois,

- o Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.
- o Une clôture constituée d'un mur plein maçonné toute hauteur peut être autorisée en continuité ou en vis à vis d'un mur existant ou pour des raisons techniques motivées.
- Des dispositions différentes peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, la clôture d'une unité foncière bâtie ou le prolongement d'un mur ancien.

la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

**5 – Confortation des falaises :** les travaux destinés à conforter les falaises doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement, notamment par l'aspect des parements extérieurs, notamment en maintenant essentiellement l'aspect « rocailleux », en minimisant la visibilité de structures de béton et de métal, et en favorisant le développement de végétations couvrantes sur ces derniers. Les formes droites (contreforts, ceinturages) doivent être limitées ; les formes doivent restituer globalement la complexité initiale des faces vues, il en est de même pour l'insertion de cheminement et des garde-corps.

**6 – Les ouvrages de défense contre la mer :** leur aspect doit être compatible avec le paysage naturel du littoral ; les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs dont l'emprise est minimale ou restituent des dispositifs « rocheux ». Les roches utilisées doivent être de nature proche des roches littorales (couleur, forme extérieure) ; les fascines éventuelles doivent être réalisées en bois.

Dans tous les secteurs de la zone Nb,

Les projets devront, par leur architecture, leurs dimensions, leur situation et l'aspect extérieur s'inscrire de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et paysager environnant.

En secteur Nh,

Les constructions destinées à l'habitation doivent se présenter sous la forme d'un seul volume, simple, compact, organisé pour préserver le maximum d'emprise au sol en espace naturel et paysager. Un seul bâtiment en annexe, par unité foncière, peut être détaché du bâtiment principal.

L'architecture contemporaine peut être admise si elles résultent de l'utilisation ou d'une mise en œuvre cohérente de matériaux contemporains ou traditionnels, et enrichissent le patrimoine architectural de la commune.

**7 - Ouvrages techniques apparents :**

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

a) Les citernes

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

b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque.

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

d) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

**8 - Prescriptions diverses**

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques.

La pose de volet roulant avec coffre extérieur est interdite. Les volets roulants dont le coffre est installé à l'intérieur du bâti sont toutefois autorisés.

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

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

**Nombre d'aires de stationnement :**

a - Logements par bâtiments d'habitation individuelle,

2 places de stationnement pour chaque logement, sur la parcelle recevant la construction.

b - Hébergements hôteliers,

1 place par chambre, avec un minimum d'1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

c - Commerces, bureaux,

2 places quelle que soit la surface de plancher, plus 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d – Entrepôts et artisanat,

1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.

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

- Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000ème seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

#### En secteur Nf.

- o Confortation des falaises : les dispositifs de confortation doivent être conçus pour favoriser le développement de végétations couvrantes et grimpantes, en tout ou partie, sur ces derniers (réserves de terre, infractuosités suffisantes, dispositif pour régénérer les lichen.
- o Les ouvrages de défense contre la mer : lorsqu'elles sont maçonnées, les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs permettant la régénération végétale totale ou partielle sur les parties non immergées

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

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

Sans objet.

## CHAPITRE II Ncu

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu

#### CARACTERE DE LA ZONE Ncu

*La zone Ncu est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. D'autre part, ces espaces naturels présentent un caractère de coupure d'urbanisation tel que défini par l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Cette zone comprend de vastes espaces boisés :*

- autour du Lac Mouriscot et en direction de l'océan,*
- le quartier Simmonet,*
- autour du Lac Marion,*

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- les demandes de défrichement sont irrecevables*
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

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

**Sont interdits :**

- Toutes constructions qui ne seraient pas justifiées par la sécurité, l'équipement sanitaire, un service public ou la confortation de l'existant ; toutefois des dispositions sont autorisées sous conditions (article Ncu2).

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés – figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds:**

Les constructions sont interdites, en application de L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

## ARTICLE Ncu 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous sont soumises la condition générale de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**1** - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, si le niveau des équipements le permet :

a) Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) ou d'installations d'intérêt général, si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum.
- l'extension des constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation de la révision n° 2 du P.O.S. (27 mars 1995) ; toutefois, la création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation de la révision du P.O.S. du 27 mars 1995 est admise,
- une piscine non couverte par unité foncière,
- L'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

**2** - Toutefois, les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, et autour de l'Aérodrome, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments, contre les bruits de circulation, et articles L.147.1 à 6 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne l'isolation acoustique des bâtiments autour des Aérodromes.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 20m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol.
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création d'emprise au sol, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation,
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées,
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

**ZONE Ncu**

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

Il n'est pas fixé de règles à l'article Ncu 3.

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

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ; Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

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

Sans objet.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Deux types de ligne d'implantation peuvent être portés au document graphique,

L'une impose l'implantation stricte de la façade sur rue,

L'autre indique une marge d'implantation de 0 à 4,00m de la façade sur rue par rapport à la ligne portée au plan

En l'absence de ligne d'implantation,

Les extensions de constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35 m par rapport à la RD 810

- 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est au moins égale à 10 mètres,

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,

- 4 m le long des cours d'eau.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de la publication du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux liés aux réseaux, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE Ncu 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

Toute extension de construction peut s'implanter sur la limite séparative ou à au moins 3 m de celle-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3 m :

$$D > h - 3 \quad \text{soit } h < D + 3$$

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Dispositions différentes,

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

pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.

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

Les piscines, spas et jacuzzis sont exclus de cette règle.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## **ARTICLE Ncu 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et les règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux superposés ou 8 mètres.

**3** - Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.




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

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

**1 – Le projet** peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

**2 - L'autorisation de démolir** pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés  à denticules au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

**3 - L'édification d'une clôture** peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- En dehors des unités foncières bâties, les clôtures sont limitées aux clôtures de type agricole, par piquets de bois et fils horizontaux.
- Toute clôture devra par son dessin, sa dimension, ses matériaux s'harmoniser à la hauteur et au caractère des clôtures avoisinantes.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- La hauteur des clôtures des unités foncières bâties ne peut excéder 2,00 mètres de haut.
- Des dispositions différentes peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, la clôture d'une unité foncière bâtie ou le prolongement d'un mur ancien.

### **4 - Ouvrages techniques apparents:**

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

#### a) Les citernes

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

#### b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

#### c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

d) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

**5 - Prescriptions diverses**

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques.

La pose de volet roulant avec coffre extérieur est interdite. Les volets roulants dont le coffre est installé à l'intérieur du bâti sont toutefois autorisés.

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

Il n'est pas fixé de règles à l'article Ncu 12.

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

- Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000ème seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- Les terrains cultivés figurés au plan 1/2000ème seront conservés.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

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

Sans objet.

**ZONE Ncu**

## CHAPITRE Ner

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner

#### CARACTERE DE LA ZONE Ner

*La zone Ner est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du littoral. Elle présente un caractère d'espace remarquable tel que défini par l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.*

*Cette zone comprend :*

- l'ensemble du littoral biarrot (Rocher de la Vierge, Phare de la Chambre d'Amour),*
- la zone humide du Lac Mouriscot.*

#### RAPPEL

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
- les coupes et abattage sont soumis à déclaration*
- les demandes de défrichement sont irrecevables*
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

*Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.*

*Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

### ARTICLE Ner 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Toutes constructions qui ne seraient pas justifiées par la sécurité, l'équipement sanitaire, les services publics ou la confortation de l'existant ; toutefois des dispositions sont autorisées sous conditions (article Ner 2).

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés – figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds:**

Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE Ner 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, **sous condition de leur insertion au site, conformément aux articles Ner 11 et Ner 13**, les aménagements légers suivants :

- a) les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux; les installations sanitaires et de sécurité.
- b) les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher au sens de l'article R 112-2 et dont la localisation dans ces espaces ou milieux ne dénature par le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- c) les équipements destinés à la sécurité, les services publics liés aux activités de plage et d'accueil touristique
- d) les aménagements liés à la défense de la cote contre la mer et à la confortation des falaises.
- e) L'installation de panneaux solaires sous réserve du respect des règles édictées dans l'article 11 ci-après.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds(en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- Les travaux de confortation de falaises et les travaux de défense contre la mer, à condition que des dispositions soient prises pour re-végétaliser en tout ou partie l'espace couvert par la trame.
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

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

Il n'est pas fixé de règles à l'article Ner 3.

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

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ; Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif est impossible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

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

Sans objet.

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

### **En l'absence de ligne d'implantation portée au plan,**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35 m par rapport à la RD 810 et le boulevard du BAB,
- 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est au moins égale à 10 mètres,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de la publication du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux liés aux réseaux, si elle est justifiée par des considérations techniques.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de confortation des falaises et aux travaux de défense contre la mer.**

## **ARTICLE Ner 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à au moins 3 m de celle-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3 m :

$$D > h - 3 \qquad \text{soit } h < D + 3$$

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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

- pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de confortation des falaises et aux travaux de défense contre la mer.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Par ailleurs, dans les espaces publics une emprise d'implantation est précisée au plan par une trame en vue des occupations prévues par l'article Ner-2 notamment les équipements destinés à la sécurité, les services publics liés aux activités de plage et d'accueil touristique.

## **ARTICLE Ner 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "*dispositions générales*" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

En cas de divergence concernant les servitudes de hauteur entre le règlement du PLU et les règlement du SPR, il convient d'appliquer la servitude la plus récente.

### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau ou 7 mètres au faitage.

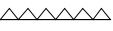
**3 - Des hauteurs supérieures** peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de confortation des falaises et aux travaux de défense contre la mer.

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

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

1 – Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

3 - L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- En dehors des unités foncières bâties, les clôtures sont limitées aux clôtures de type agricole, par piquets de bois et fils horizontaux.
- Toute clôture devra par son dessin, sa dimension, ses matériaux s'harmoniser à la hauteur et au caractère des clôtures avoisinantes.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

**ZONE Ner**

- La hauteur des clôtures des unités foncières bâties ne peut excéder 2,00 mètres de haut.
- Des dispositions différentes peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, la clôture d'une unité foncière bâtie ou le prolongement d'un mur ancien.

4 – Confortation des falaises : les travaux destinés à conforter les falaises doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement, notamment par l'aspect des parements extérieurs, notamment en maintenant essentiellement l'aspect « rocailleux », en minimisant la visibilité de structures de béton et de métal, et en favorisant le développement de végétations couvrantes sur ces derniers. Les formes droites (contreforts, ceinturages) doivent être limitées ; les formes doivent restituer globalement la complexité initiale des faces vues, il en est de même pour l'insertion de cheminement et des garde-corps.

5 – Les ouvrages de défense contre la mer : leur aspect doit être compatible avec le paysage naturel du littoral ; les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs dont l'emprise est minimale ou restituent des dispositifs « rocheux ». Les roches utilisées doivent être de nature proche des roches littorales (couleur, forme extérieure) ; les fascines éventuelles doivent être réalisées en bois.

#### 6 - Ouvrages techniques apparents:

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

##### a) Les citernes

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

##### b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

##### c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent,
  - en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés,
  - en étant situés en partie haute de toiture, au plus près du faîtage,
- Lorsqu'ils sont implantés en terrasse, la hauteur des installations ne devra pas excéder de plus de 0,50m la hauteur du niveau haut de l'acrotère ou d'un garde-corps opaque,

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires est interdite sur les pans de toitures,
- Pour les immeubles protégés en 2<sup>ème</sup> catégorie de la ZPPAUP., l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers (33%) de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.

- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment en ZPPAUP si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

d) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

7 - Prescriptions diverses

L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques.

La pose de volet roulant avec coffre extérieur est interdite. Les volets roulants dont le coffre est installé à l'intérieur du bâti sont toutefois autorisés.

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

Il n'est pas fixé de règles à l'article Ner 12.

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

- Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000ème seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.
- La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets, pourra être demandée.

Confortation des falaises : les dispositifs de confortation doivent être conçus pour favoriser le développement de végétations couvrantes et grimpantes, en tout ou partie, sur ces derniers (réserves de terre, infractuosités suffisantes, dispositif pour régénérer les lichens).

Les ouvrages de défense contre la mer : lorsqu'elles sont maçonnées, les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs permettant la régénération végétale totale ou partielle sur les parties non immergées.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU.

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

Sans objet.