

# BIARRITZ



BIARRITZ



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N° 13 DU PLU

#### C – Pièces modifiées

Vu pour saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas au titre des articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme



**Agence Publique de Gestion Locale**  
**Service Intercommunal Territoires et Urbanisme**  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir  
B.P.609 - 64006 PAU Cedex  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47  
Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)





# TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>2</b>
<b>1. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>5</b>
2.1. Les modifications à apporter à la table des matières .....	5
2.2. Les modifications à apporter aux dispositions générales .....	6
2.3. Les modifications à apporter au règlement de la zone UA .....	7
2.4. Les modifications à apporter au règlement de la zone UB .....	18
2.5. Les modifications à apporter au règlement de la zone UC .....	27
2.6. Les modifications à apporter au règlement de la zone UD .....	33
2.7. Les modifications à apporter au règlement de la zone UG .....	42
2.8. Les modifications à apporter au règlement de la zone UH .....	48
2.9. Les modifications à apporter au règlement de la zone UY .....	54
2.10. Les modifications à apporter au règlement de la zone IAUy .....	58
2.11. Les modifications à apporter au règlement de la zone IIAU .....	60
2.12. Les modifications à apporter au règlement de la zone N .....	62
2.13. Les modifications à apporter au règlement de la zone Ncu .....	66
2.14. Les modifications à apporter au règlement de la zone Ner .....	68
<b>3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>70</b>
3.1. Revoir les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions .....	70
3.2. Modifier les servitudes de mixité sociale .....	74
3.3. Réviser les règles de stationnement .....	75
3.4. Revoir les règles d'implantation des constructions .....	76
3.5. Encadrer l'aménagement du secteur UGbi .....	77
3.6. Faire évoluer un secteur UDi* vers un secteur UGi .....	78
3.7. Créer des linéaires de préservation commerciale .....	79
3.8. Faire évoluer le classement d'une partie d'une zone UG vers une zone UD .....	82
3.9. Faire évoluer le zonage d'une partie d'un secteur UDa vers un nouveau secteur UDC .....	83
3.10. Revoir les dispositions réglementaires applicables aux jardins Gramont .....	84
3.11. Revoir les dispositions réglementaires applicables en secteur Na .....	86
<b>4. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX ANNEXES .....</b>	<b>87</b>
4.1. Les modifications à apporter à l'annexe 4-e. Liste des emplacements réservés .....	87

# 1. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les indications inscrites en caractères *gras italiques et de couleur bleu* sont ajoutées.

Les indications ~~barrées~~ sont supprimées.

- Complément à apporter au préambule du rapport de présentation en application de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

La Ville de BIARRITZ disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25 juillet 1980 puis révisé deux fois, respectivement en dates du 30 septembre 1988 et du 27 mars 1995. La troisième révision du POS a conduit à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 22 décembre 2003. Ce document a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- trois procédures de révision simplifiée, deux approuvées les 16 novembre 2007 et une le 13 février 2009 ;
- ~~onze~~ **douze** procédures de modification approuvées respectivement les 1<sup>er</sup> octobre 2004, 7 avril 2005, 3 novembre 2006, 3 octobre 2008, 23 avril 2010, 4 novembre 2011, 26 juin 2012, 19 juillet 2013, 9 novembre 2015, 23 septembre 2017, ~~et~~ 20 juillet 2019 **et 2 octobre 2021** ;
- deux procédures de modification simplifiée du PLU approuvées respectivement le 17 décembre 2014 et le 15 décembre 2018 ;
- trois procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général ont été engagées par délibérations du Conseil de l'Agglomération Pays Basque les 21 juillet 2017, 10 mars 2018 et 29 septembre 2018 ;

*La modification n°13 du P.L.U. a été approuvée par délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération Pays Basque en date du .... Le projet de modification a porté sur les points suivants :*

- *Revoir les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions ;*
- *Modifier les servitudes de mixité sociale ;*
- *Réviser les règles de stationnement ;*
- *Revoir les règles d'implantation des constructions ;*
- *Rectifier les incohérences du règlement de la zone UG ;*
- *Revoir les possibilités de construction en UYt ;*
- *Encadrer l'aménagement du secteur UGbi ;*
- *Faire évoluer un secteur UDi\* vers un secteur UGi ;*
- *Créer des linéaires de préservation commerciale ;*
- *Faire évoluer le classement d'une partie d'une zone UG vers une zone UD ;*
- *Harmoniser et régulariser les règles concernant les extensions en secteurs Nh, Nh\* et Nhi\* ;*
- *Faire évoluer le zonage d'une partie d'un secteur UDa vers un nouveau secteur UDc ;*
- *Revoir les dispositions réglementaires applicables sur les jardins Gramont ;*
- *Revoir les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ;*
- *Faire évoluer les dispositions applicables dans le secteur UAc,*
- *Revoir les dispositions réglementaires applicables en secteur Na.*

- Modification du point sur l' « action économique et touristique », de la partie III, relative à la traduction du PADD (page 92).

## 7.2 - Action économique – commerces - activités :

Les objectifs retenus :

a) **restructuration du centre-ville** (Place Clémenceau – Parking Bellevue)

- *pas de disposition réglementaire spécifique au PLU*

b) **l'aménagement de la zone d'Iraty**

Cet aménagement permettra la réalisation d'une zone d'activité industrielles et artisanale d'équipements économiques et urbains et d'un pôle « jeunesse »,

Le site d'Iraty représente les derniers espaces disponibles pour l'accueil d'équipements importants (Halle d'accueil d'expositions, « Skate-park », Centre de musique Actuelles, parkings) et d'activités complémentaires aux activités existantes, en particulier dans le secteur « sud » du Moura.

➤ **Dispositions réglementaires du PLU :**

- *zonages spécifiques, IAUy, IIAUy (indice « y » pour activités), Nb,*
- *création d'emplacements réservés destinés à l'aménagement des accès, espaces de stationnement*
- *adaptations des espaces boisés classés au nord et à l'est de la zone*
- *report au plan de la légende « espaces verts protégés » sur les espaces verts principaux, localisés sur des terrains en pente*

c) **pas de dispersion de l'offre commerciale sur les axes d'entrées de ville, mais plutôt confortation des pôles de proximité existants** : Verdun, Kennedy-St Martin, Pétricot, La Négresse, rue Pringle...

➤ *Disposition réglementaire du PLU : zonages spécifiques :*

- *de part et d'autre de l'avenue Kennedy : UDa, UDi, UGi indicés d'une étoile \*, dans lesquels on restreint l'implantation des commerces et activités*
- *création de secteurs spécifiques de part et d'autre de la RN10 :*
  - *au niveau du carrefour du Mousse : UYt pour accueil d'activités liées au tourisme et à l'hôtellerie*
  - *à la sortie de l'A 63 : secteur UY indicé d'une étoile \* pour interdire l'accueil de commerces, d'établissement de restauration, hôtels*
  - *sur le secteur des anciens abattoirs : création d'un secteur UYb dans lequel les activités commerciales et industrielles sont limitées en surface et en densité.*

d) **pas de nouvelles implantation de grandes surfaces commerciales**, les biarrots disposant de ce type de commerces à Anglet

- *pas de disposition réglementaire spécifique au PLU*

e) **le maintien du tissu commercial existant sur les pôles majeurs** : Centre-ville, Saint-Charles, Kléber, Bibi-Beaurivage, Saint-Martin, la Négresse

➤ **Dispositions règlementaires du PLU :**

- *Délimitation de linéaires de préservation commerciale le long des rues du Vieux-Port, Peyroloubilh, Mazagran, Gambetta, des Halles, Broquedis, de la Poste, Jean Bart, de Larralde, du Helder, du Centre, d'Harispe, d'Espagne, Luis Mariano, Pellot, des Jardins, d'Alsace, du Reptou, du Lycée, de la Bergerie et Gardères, des avenues Victor Hugo, du Maréchal Foch, du Jardin Public, de Verdun, Edouard VII, de la Marne, Beaurivage, de Cascais, d'Augusta, du Président J.F. Kennedy, du Golf et Jaulerry, de l'allée du Moura, du carrefour de la Négresse et des places Sainte-Eugénie et Georges Clémenceau*
- *Interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée en logement ou en annexe à l'habitation, des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, sur les linéaires de préservation commerciale définis au plan de zonage*

## 2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT

Les indications inscrites en caractères *gras italiques et de couleur bleu* sont ajoutées.

Les indications ~~barrées~~ sont supprimées.

### 2.1. LES MODIFICATIONS A APPORTER A LA TABLE DES MATIERES

- Modification du titre II de la table des matières du règlement (page 2)

Chapitre	Zone et secteurs	Caractéristiques
CHAPITRE UA	UA UAc UAg <i>UAh</i> <i>UAs</i>	L'urbain aggloméré dense Secteur de plan de masse Secteur d'extension des équipements en sous-sol <i>Avec prescriptions particulières pour les hauteurs</i> <i>Avec prescriptions particulières pour les aires de stationnement</i>
CHAPITRE UB	UB UBa UBc UBi	L'urbain aggloméré de densité moyenne Petits quartiers Secteur de Beurivage 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 <i>UDc</i> UDI UDI*  UDs UDt  UDti	L'urbain aggloméré de faible densité Pavillonnaire aéré Lotissements à villas balnéaires <i>Secteur destiné au développement de l'habitat inclusif</i> 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 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

## 2.2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX DISPOSITIONS GENERALES

- Modification de l'article B-4 des dispositions générales du règlement (page 9)

### ARTICLE B-4 - LES HABITATIONS

Définitions :

~~Les habitations sont dites « collectives » si elles comportent plusieurs logements desservis par des parties communes inscrites dans le même volume que l'habitation, au sens du présent règlement.~~

~~Un ensemble d'habitation est « groupe de logements » ou « groupe d'habitation » lorsqu'un ou plusieurs constructeurs édifient simultanément ou successivement plus de deux logements sur une unité foncière, au sens du présent règlement.~~

~~Un groupe de logements ou groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.~~

~~Un groupe d'habitation peut être réalisé par la construction de plusieurs maisons individuelles groupées par accolement ou dispersées en édifices isolés.~~

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.

- Modification de l'article B-6 des dispositions générales du règlement (page 10)

[...]

**6-3** - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport ~~aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...)~~ **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.

## 2.3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE UA

- Modification du préambule du règlement de la zone UA (page 17)

### 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 1/2000<sup>ème</sup>).*

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 régit le stationnement dans les quartiers de l'hypercentre de Biarritz.

- Modification de l'article 1 du règlement de la zone UA (page 17)

#### 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*

##### **A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan 1/2000<sup>ème</sup>, 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 UA<sub>g</sub>, tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, sauf les équipements publics.



- Modification de l'article 2 du règlement de la zone UA (page 18)

- 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 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 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 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 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 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 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.*

[...]

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone UA (page 20)

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

[...]

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone UA (page 21)

## **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

~~— 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) moins 3,00 m :~~

- *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  $D \geq H - 3$ .*

$$H < D + 3 \text{ et } H < 2D \quad (\text{soit } D > H/2 \text{ et } D > H - 3)$$

(Voir schéma ci-après en 1-2)

- 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.

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

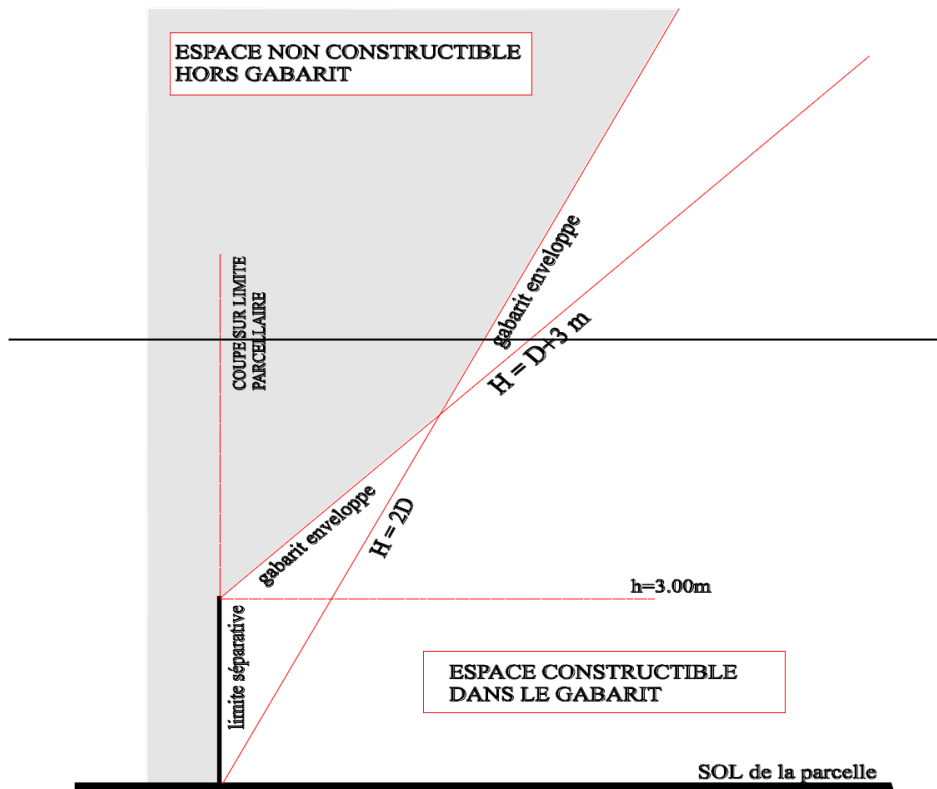
Pour les limites séparatives latérales et les limites séparatives arrière,

~~— Tout point des constructions doit s'inscrire dans la limite maximale de la figure formée par les deux règles suivantes :~~

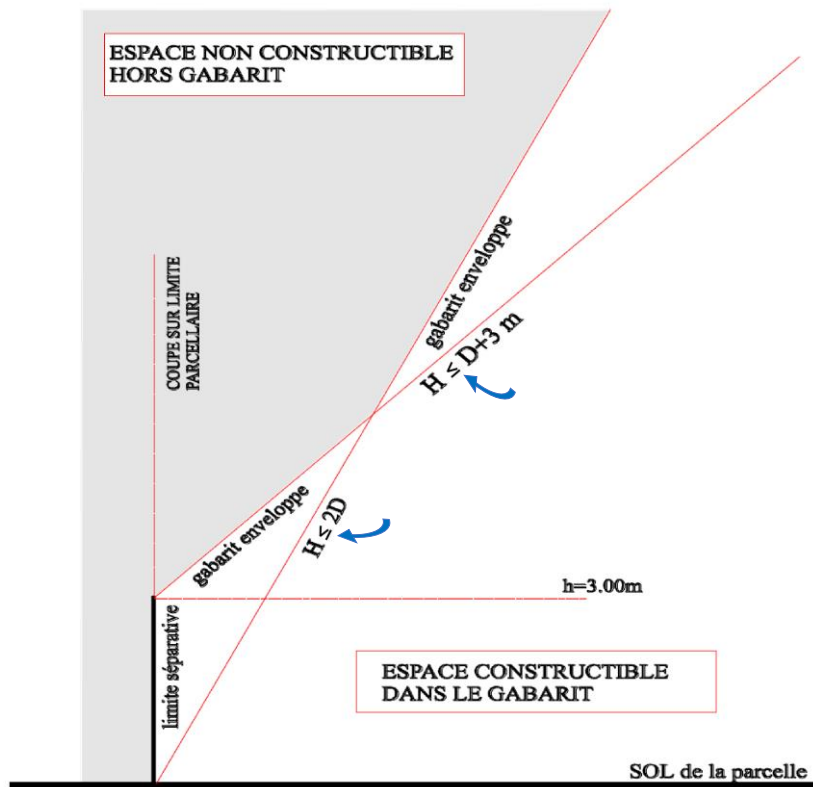
- Le gabarit constructible est défini par l'application de la plus favorable des deux règles ci-dessous :

$$H < D+3 \text{ et } H < 2D \quad (\text{soit } D > H/2 \text{ et } D > H-3)$$

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



échelle : 1/100<sup>ème</sup>



échelle : 1/100<sup>ème</sup>

- 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.

### 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'adosent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- o Si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- o Si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- o Pour l'extension de construction existante
- o 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 ».*

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone UA (page 22)

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

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

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

~~Par ailleurs,~~ 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.

- Modification de l'article 10 du règlement de la zone UA (page 23)

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

### **1 – Définition**

[...]

### **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 :

<b>niv.</b>	<b>Altitude maximale autorisée :</b>	<b>nombre de niveaux habitables autorisés :</b>
"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 étages 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 étages 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 étages 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 étages 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 UAc), 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 L.151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

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

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 UAc :

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.*

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone UA (page 25)

## **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.

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 biarrotes 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 :

~~L'autorisation de construire~~ **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 dispositifs architecturaux, 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 déjà présents et dont le coffre est situé à l'intérieur du bâti.*

[...]

### **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.*

[...]

### **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 :**

~~L'autorisation de construire~~ **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.

[...]

#### **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.*

[...]

#### **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 être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - 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,

[...]

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone UA (page 32)

[...]

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

##### a - Logements collectifs ~~et groupes de logements,~~

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.

##### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle (~~maisons individuelles isolées ou groupées,~~

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

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.

##### *En secteur UAs :*

*Pour tout projet de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 8 logements, 1 place sera exigée pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum d'1 place par logement.*

##### c - Hébergements hôteliers,

1 place pour 2 chambres.

##### ~~d - villages vacances et résidences de tourisme,~~

~~1 place pour 1 chambre ou au minimum 1 place par tranche de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

##### e d - Commerces,

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

##### f e - Bureaux, services (y compris les agences bancaires, bureaux d'assurance) restaurants,

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

##### g f - Entrepôts, usines, dépôts, *et artisanat*

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

##### h - Hôpitaux, cliniques :

1 place par chambre

##### ~~i - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc...),~~

~~1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.~~

~~i - Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.~~

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

## 2.4. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE UB

- Modification de l'article 1 du règlement de la zone UB (page 34)

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

#### Sont interdits :

- les nouvelles 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*

[...]

- Modification de l'article 2 du règlement de la zone UB (page 34)

- 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 UBj, pour toute opération ~~de constructions d'immeubles collectifs~~ :

Seuils	Règle
de <del>5</del> 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 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 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 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 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.

<p>de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>L'opération 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 :</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.

En outre, en secteur UBj, 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.*

[...]

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone UB (page 37)

#### **ARTICLE UB 6 – LES IMPLANTATIONS 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.

[...]

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone UB (page 38)

## ARTICLE UB 7 – LES IMPLANTATIONS 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

- ~~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) moins 3,00 m :~~
- *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  $D \geq H - 3$ .*

$$\cancel{H < D + 3 \text{ et } H < 2D} \quad \{\text{soit } D > H/2 \text{ et } D > H - 3\}$$

*(Voir schéma ci après en 1-2)*

- 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 :

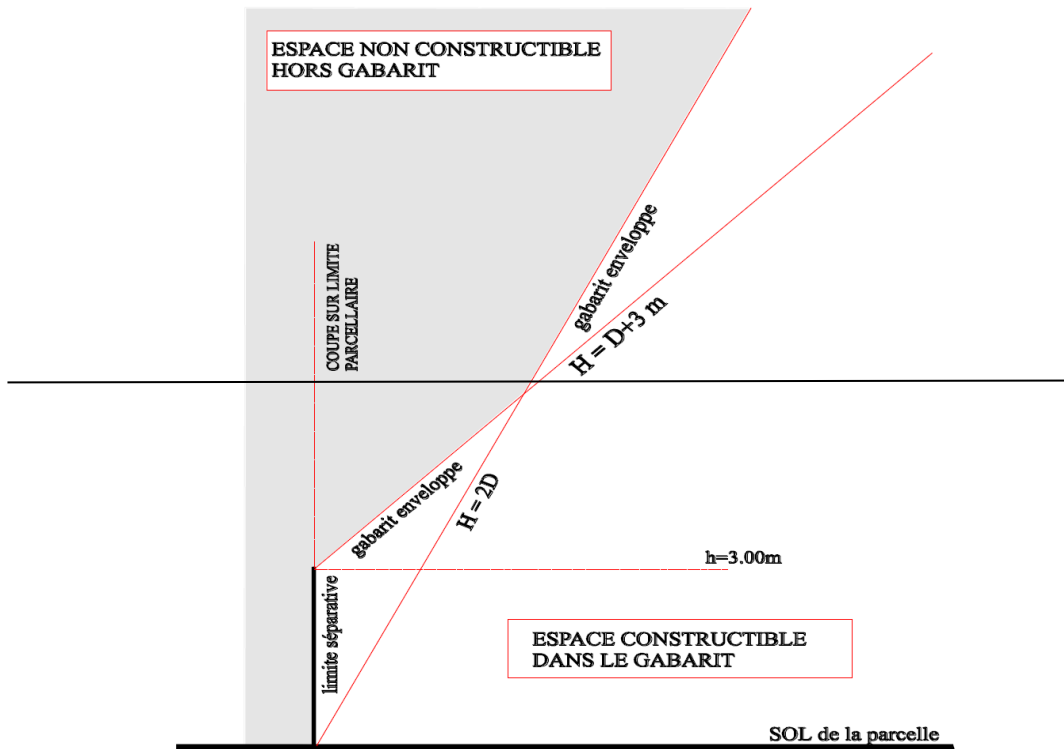
Pour les limites séparatives latérales et les limites séparatives arrière,

~~Tout point des constructions doit s'inscrire dans la limite maximale de la figure formée par les deux règles suivantes :~~

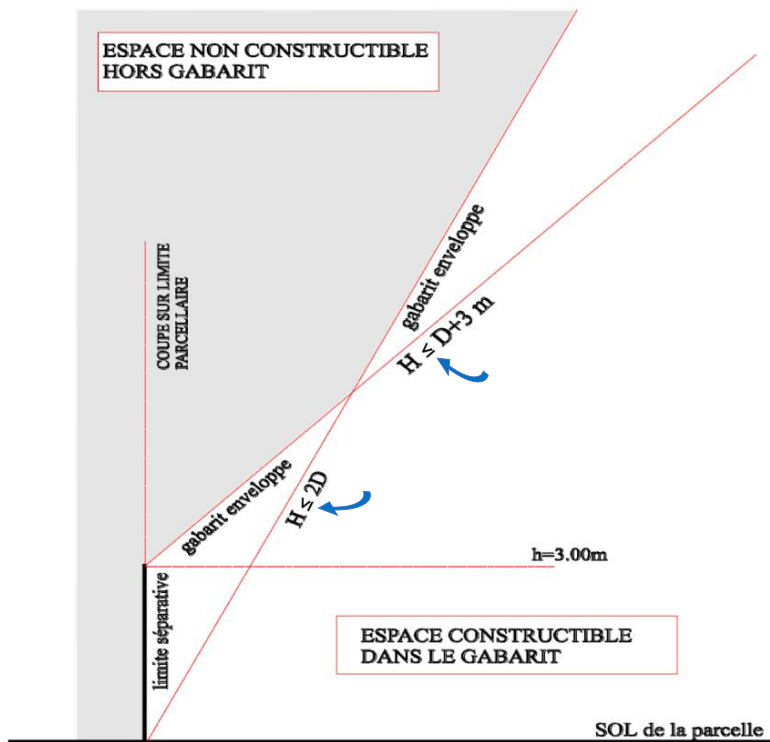
- *Le gabarit constructible est défini par l'application de la plus favorable des deux règles ci-dessous :*

$$\cancel{H < D + 3 \text{ et } H < 2D} \quad \{\text{soit } D > H/2 \text{ et } D > H - 3\}$$

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



échelle : 1/100<sup>ème</sup>



échelle : 1/100<sup>ème</sup>

[...]

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone UB (page 39)

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

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, 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.

- Modification de l'article 10 du règlement de la zone UB (page 40)

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

### **1 – Définition**

[...]

### **2 – Hauteur maximale autorisée**

La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000è 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 :

<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 faîtage	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 faîtage	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 faîtage	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 faîtage	rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble
<b>"4"</b>	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faîtage	rez de chaussée + 4 étages et 1 étage en comble
<b>"5"</b>	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faîtage	rez de chaussée + 5 étages 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.

### **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 L.151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

[...]

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone UB (page 41)

#### **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 considèrera 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 :

~~L'autorisation de construire~~ **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 dispositifs architecturaux, 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 déjà présents et dont le coffre est situé à l'intérieur du bâti.*

[...]

#### 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'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 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.

[...]

#### 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 :

L'autorisation de construire *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.

[...]

#### 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.*

[...]

#### 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 être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - 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,

[...]

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone UB (page 48)

[...]

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

#### a - Logements collectifs et groupes de logements,

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 (maisons individuelles isolées ou groupées),

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

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 - villages vacances et résidences de tourisme,

1 place pour 1 chambre ou au minimum 1 place par tranche de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### e d - Commerces,

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

#### f e - Bureaux, services (y compris les agences bancaires, bureaux d'assurance) restaurants,

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

#### g f - Entrepôts, usines, dépôts, et artisanat

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

#### h - Hôpitaux, cliniques :

1 place par chambre

#### i - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc...),

~~1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.~~

~~j - Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.~~

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

## 2.5. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE UC

- Modification de l'article 1 du règlement de la zone UC (page 50)

### Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanage,
- ~~les constructions agricoles,~~
- 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.

- Modification de l'article 2 du règlement de la zone UC (page 51)

- 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 ~~de constructions d'immeubles collectifs :~~

Seuils	Règle
de <del>5</del> 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 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 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 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 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	L'opération 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 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.
ou de plus de 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

*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, 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 Négresse, en logement ou annexe à l'habitation est interdit.*

[...]

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone UC (page 53)

## **ARTICLE UC 6 – LES IMPLANTATIONS 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.

~~En outre, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points.~~

$$L > h \text{ ————— soit ————— } h < L$$

[...]

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone UC (page 54)

#### **ARTICLE UC 7 – LES IMPLANTATIONS 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 :

$$D > h - 3 \quad \text{soit } h < D + 3$$

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.
- 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 par 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).

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone UC (page 55)

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

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

Sauf en UCc, les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

- Modification de l'article 10 du règlement de la zone UB (page 40)

## **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.

### **2 - Hauteur maximale**

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 L.151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

[...]

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone UC (page 57)

## **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**

~~L'autorisation de construire~~ *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.*

[...]

#### **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 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.

##### 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 être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - 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.

[...]



- Modification de l'article 12 du règlement de la zone UC (page 60)

[...]

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

#### a - Logements collectifs et groupes de logements,

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 minimum d'1 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.
- ~~un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

#### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle (~~maisons individuelles isolées ou groupées,~~

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

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 - villages vacances et résidences de tourisme,~~

~~1 place pour 1 chambre ou au minimum 1 place par tranche de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

#### e d - Commerces, bureaux et services,

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

#### g e - Entrepôts, usines, dépôts, **et artisanat**

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

#### h - Hôpitaux, cliniques :

1 place par chambre

#### ~~i - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.),~~

~~1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.~~

j - Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

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

## 2.6. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE UD

- Modification du préambule du règlement de la zone UD (page 63)

### 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 Lahouza, Allée des Trois Fontaines).*

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

*Le secteur UDc 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 UDs, "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 UDti 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...).*

- Modification de l'article 1 du règlement de la zone UD (page 64)

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

**Sont interdits en zone UD et dans les secteurs UDa, UDb, *UDc*, UDi, UD, 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.

- Modification de l'article 2 du règlement de la zone UD (page 64)

**a - En zone UD, et secteurs UDa, UDa\*, ~~et UDb~~ *et UDC*, pour toute opération de constructions d'immeubles collectifs :**

Seuils	Règle
de <del>5</del> 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 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 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 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 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 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 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 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, et-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.

[...]

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone UD (page 67)

## **ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATIONS 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, 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.

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone UD (page 68)

## **ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATIONS 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 :

$$D \geq h \text{ soit } h \leq D$$

[...]

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone UD (page 68)

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

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

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs, avec un minimum de 2,00m.

- Modification de l'article 9 du règlement de la zone UD (page 68)

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

*Définitions :*

*Voir ARTICLES 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 *et UDe* ; 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\* *et UDe*, existants antérieurement à la révision du P.L.U. de 2003.

De plus en secteurs UDa, ~~et~~ UDa\* *et UDe*, 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 UDs. L'emprise des constructions fera 25 mètres dans leur plus grande dimension.

En secteur UDti : L'emprise au sol maximale est fixée à 55%.

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.

- Modification de l'article 10 du règlement de la zone UD (page 69)

[...]

## 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.

~~Dans le secteur défini au titre de l'article L151-28-2° au document graphique, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux. Dans ce secteur, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.~~

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 édifice 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 vêtture 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 :

- ◇ *R + 2 + comble ou attique (3 niveaux + combles ou attique)*
- ◇ *et 9 m à l'égout du toit*
- ◇ *et 13 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique.*

en secteurs UDa, UDa\*, UDi, UDi\*, UDd 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 L.151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

[...]

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone UD (page 70)

## **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 :**

~~L'autorisation de construire~~ **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 ~~AAAAAA~~ 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.

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'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 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*

### 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.*

[...]

### 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.

#### 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 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.

#### Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ~~ils doivent être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 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.

[...]

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone UD (page 73)

[...]

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

#### a - Logements collectifs et groupes de logements,

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 minimum d'1 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.
- ~~- un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

#### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle (maisons individuelles isolées ou groupées),

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

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 - villages vacances et résidences de tourisme,

1 place pour 1 chambre ou au minimum 1 place par tranche de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### e d - Commerces, bureaux et services,

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

#### g e - Entrepôts, usines, dépôts, et artisanat

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

#### h - Hôpitaux, cliniques :

1 place par chambre

#### i - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc...),

~~1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.~~

~~j - Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.~~

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

## 2.7. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE UG

- Modification du préambule du règlement de la zone UG (page 76)

### **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. ~~L'occupation médicale à l'exclusion des maisons de retraites~~*

[...]

- Modification de l'article 1 du règlement de la zone UG (page 76)

### **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 secteurs UGi,
- 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 L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

- Modification de l'article 2 du règlement de la zone UG (page 77)

## **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, ~~sauf en UGi.~~
- 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).
- 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.*

[...]

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone UG (page 79)

## **ARTICLE UG 6 – LES IMPLANTATIONS 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.

~~En outre, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points.~~

$$L > h \quad \text{soit} \quad h < L$$

[...]

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone UG (page 80)

## **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 :

$$D > h - 3 \quad \text{soit} \quad h < D + 3$$

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 constructions techniques le justifient.

[...]

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone UG (page 80)

### **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.


~~Par ailleurs, sauf en UGa, les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone UG (page 82)

### **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 :**

- ~~L'autorisation de construire~~ **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 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.
- 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.
- ~~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'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 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

#### 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°) 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 être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - 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,

[...]

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone UG (page 85)

[...]

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

Pour la zone UG et les secteurs, sauf UGa,

#### a - Logements collectifs ~~et groupes de logements,~~

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.
- ~~un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

#### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle (~~maisons individuelles isolées ou groupées,~~

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

#### c - Hébergements hôteliers, villages vacances et résidences de tourisme,

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 pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum de deux places par activité.

#### e - Entrepôts, usines, dépôts, **et artisanat**

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

#### ~~f - Hôpitaux, cliniques :~~

~~1 place de stationnement par lit.~~

~~Pour les maisons de retraite et foyers de personnes âgées, 1 place de stationnement pour 2 lits.~~

#### ~~g f - Etablissements scolaires et d'enseignement :~~

~~1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

#### ~~i - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc...);~~

~~1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.~~

~~i - Autres catégories :~~ la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

[...]

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



## 2.8. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE UH

- Modification de l'article 1 du règlement de la zone UH (page 88)

### ARTICLE UH 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 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 1/2000<sup>ème</sup>, 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.

- Modification de l'article 2 du règlement de la zone UH (page 88)

### 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.
- Pour toute opération ~~de constructions d'immeubles collectifs~~ :

Seuils	Règle
de 5 à 12 logements ou de 400 m <sup>2</sup> à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'opération 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 : <ul style="list-style-type: none"><li>- un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux à caractère pérenne de type PLUS, PLAI ou PLS,</li><li>- et un minimum de 10 % de logements en accession sociale à la propriété de type BRS.</li></ul>
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 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 : <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 ou de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>L'opération 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 :</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.*

[...]

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone UH (page 91)

#### **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 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,

En outre, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points.

$$L > h \quad \text{soit} \quad h < L$$

[...]

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone UH (page 91)

#### **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 :

$$D > h - 3 \quad \text{soit} \quad h < D + 3$$

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.

[...]

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone UH (page 92)

#### **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.*

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

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

- Modification de l'article 10 du règlement de la zone UB (page 40)

#### **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 L.151-28-2° du Code de l'Urbanisme. Dans cette zone, la hauteur pourra être majorée de 35%, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

[...]


- Modification de l'article 11 du règlement de la zone UH (page 93)

#### **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 :**

- ~~L'autorisation de construire~~ **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 contemporaines et tenant 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.

- e) 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).
- f) 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 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 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*

[...]

### **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 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.

#### Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou sur terrasses,
- Sur toitures en pentes,
  - ~~ils doivent être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - ils doivent suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 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,

[...]

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone UH (page 96)

[...]

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

##### a - Logements collectifs et groupes de logements,

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.
- ~~un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

##### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle (~~maisons individuelles isolées ou groupées,~~)

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

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, ~~villages vacances et résidences de tourisme,~~

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 pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum de deux places par activité.

##### e - Entrepôts, usines, dépôts, **et artisanat**

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

##### f - Hôpitaux, cliniques :

1 place de stationnement par lit.

Pour les maisons de retraite et foyers de personnes âgées, 1 place de stationnement pour 2 lits.

##### ~~g - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..)~~

~~1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~i Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.~~

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

## 2.9. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE UY

- Modification de l'article 1 du règlement de la zone UY (page 99)

### 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
- ~~les hôtels, et résidences hôtelières, sauf en UYt~~
- 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 et artisanales (~~sauf dispositions spécifiques prévues à l'article UY2~~).

[...]

- Modification de l'article 2 du règlement de la zone UY (page 100)

### 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.*

[...]

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone UY (page 101)

#### **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 par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m le long des cours d'eau,

[...]

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone UY (page 102)

#### **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 :

$$D > h - 5 \quad \text{soit} \quad h < D + 5$$

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.

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone UY (page 102)

#### **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.*

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.



- Modification de l'article 11 du règlement de la zone UY (page 103)

#### **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 - ~~L'autorisation de construire~~ *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, 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.*

[...]

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone UY (page 104)

[...]

**Nombre d'aires de stationnement :**

~~a - Logements par bâtiments d'habitation individuelle (maisons individuelles isolées ou groupées);~~

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

~~b - Hébergements hôteliers, villages vacances et résidences de tourisme;~~

~~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, usines, dépôts, **et artisanat**~~

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

~~e - Hôpitaux, cliniques :~~

~~1 place de stationnement par lit.~~

~~Pour les maisons de retraite et foyers de personnes âgées, 1 place de stationnement pour 2 lits.~~

~~f - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc...);~~

~~1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~g - Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.~~

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

## 2.10. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE IAUY

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone IAUY (page 110)

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

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.~~

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

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone IAUY (page 111)

### **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 - L'autorisation de construire 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.*

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone IAUy (page 111)

[...]

**Nombre d'aires de stationnement :**

~~a - Logements par bâtiments d'habitation individuelle (maisons individuelles isolées ou groupées);~~

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

~~b - Hébergements hôteliers, villages vacances et résidences de tourisme;~~

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, usines, dépôts, **et artisanat**~~

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

~~e - Hôpitaux, cliniques ;~~

1 place de stationnement par lit.

~~Pour les maisons de retraite et foyers de personnes âgées, 1 place de stationnement pour 2 lits.~~

~~f - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.);~~

~~1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~g - Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.~~

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

## 2.11. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE IIAU

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone IIAU (page 116)

### 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 1/2000è, 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.

En outre, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points.

$$L > h \text{ ————— soit ————— } h < L$$

[...]

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone IIAU (page 117)

### 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 - ~~L'autorisation de construire~~ 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.

#### 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.

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone IIAU (page 117)

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

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

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

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone IIAU (page 118)

[...]

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

##### a - Logements collectifs et groupes de logements,

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.

~~- un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

##### b - Logements par bâtiments d'habitation individuelle (maisons individuelles isolées ou groupées),

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

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, villages vacances et résidences de tourisme,

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, usines, dépôts, **et artisanat**

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

##### f - Hôpitaux, cliniques :

1 place de stationnement par lit.

Pour les maisons de retraite et foyers de personnes âgées, 1 place de stationnement pour 2 lits.

##### g - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.),

~~1 place pour 30 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

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

## 2.12. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE N

- Modification de l'article 2 du règlement de la zone N (page 122)

### 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.

- Dans l'ensemble de la zone

- 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 :
  - o 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.
  - o 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 des secteurs Nf, *Nh, Nh\* et Nhi\**, à condition de respecter le caractère de la zone :
  - o 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, le développement des installations sportives *pour la pratique ou la formation*, sous réserve que l'activité dominante soit une activité de plein-air (stade, terrain de sports, centres hippiques) 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 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> (~~surface de plancher~~ *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).

[...]

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone N (page 124)

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

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

*Sauf en secteur Na*, 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 la RD 810 et le boulevard du BAB ; toutefois cette distance pourra être réduite à 25 mètres pour les installations sportives en Na.
- 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

[...]

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone N (page 125)

#### **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 :

$$D > h - 3 \quad \text{soit } h < D + 3$$

[...]

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone N (page 125)

#### **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.*

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

~~Par ailleurs,~~ 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 une 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...)



- Modification de l'article 11 du règlement de la zone N (page 126)

## **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 - ~~L'autorisation de construire~~ **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.

[...]

### **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 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 être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - 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,

[...]

### **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.***

- Modification de l'article 12 du règlement de la zone N (page 129)

## **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 (maisons individuelles isolées ou groupées);~~

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

~~Pour les groupes d'habitations sur la même parcelle, il sera en outre prévu un stationnement sur les parties communes destinées aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements.~~

~~b - Hébergements hôteliers, villages vacances et résidences de tourisme;~~

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, usines, dépôts, et artisanat~~

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

~~e - Hôpitaux, cliniques :~~

1 place de stationnement par lit.

~~Pour les maisons de retraite et foyers de personnes âgées, 1 place de stationnement pour 2 lits.~~

~~f - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.);~~

1 place pour 30 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123 19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec minimum d'1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

~~g - Les constructions non closes, ouvertes au public, telles les constructions sportives :~~

~~En cas de réaménagement ou d'extension de ces constructions, ne sera pris en compte que l'éventuel besoin généré par une augmentation de la capacité globale dudit équipement ».~~

~~En cas de réaménagement, extension ou reconstruction, cette disposition ne s'applique que quand la capacité globale de l'équipement est augmentée de plus de 25 %.~~

~~h - Autres catégories : la détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.~~

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

## 2.13. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE NCU

- Modification de l'article 6 du règlement de la zone Ncu (page 133)

### **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 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.

[...]

- Modification de l'article 7 du règlement de la zone Ncu (page 133)

### **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, 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 :

$$D > h - 3 \quad \text{soit } h < D + 3$$

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.

[...]

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone Ncu (page 134)

### **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.*

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

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

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone Ncu (page 134)

## **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 - ~~L'autorisation de construire~~ **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.

[...]

### **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 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 être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - 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,

[...]

### **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.***

## 2.14. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE NER

- Modification de l'article 8 du règlement de la zone Ner (page 139)

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

~~Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

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

- Modification de l'article 11 du règlement de la zone Ner (page 140)

### **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 - ~~L'autorisation de construire~~ **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.

[...]

#### **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 être installés et incorporés dans la couverture,~~
  - 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.
- 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**

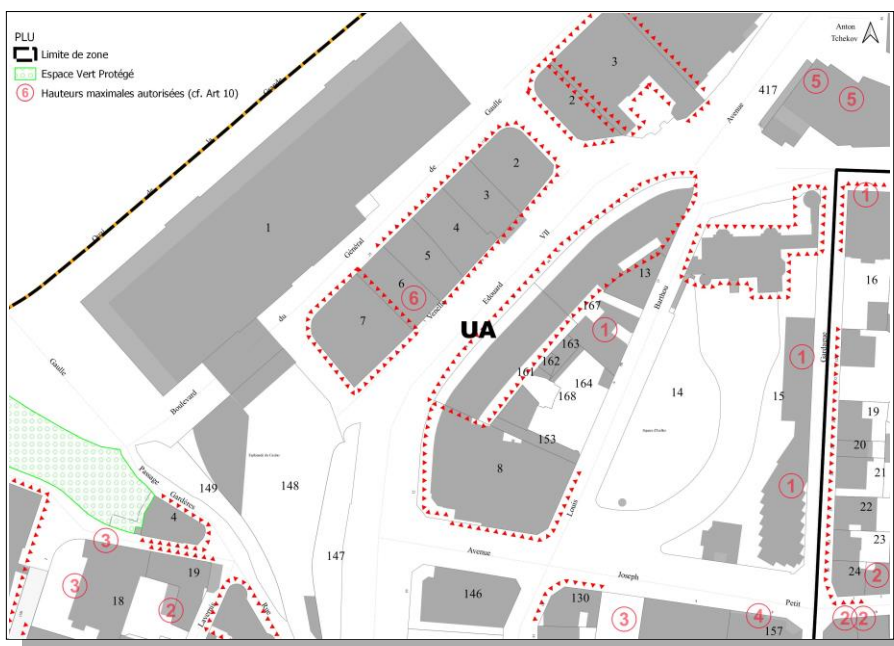
*L'emploi du bac acier ou d'un matériau assimilé est interdit en toiture et en bardage, à l'exception du bac acier posé en toiture pour supporter les panneaux photovoltaïques.*

*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.*

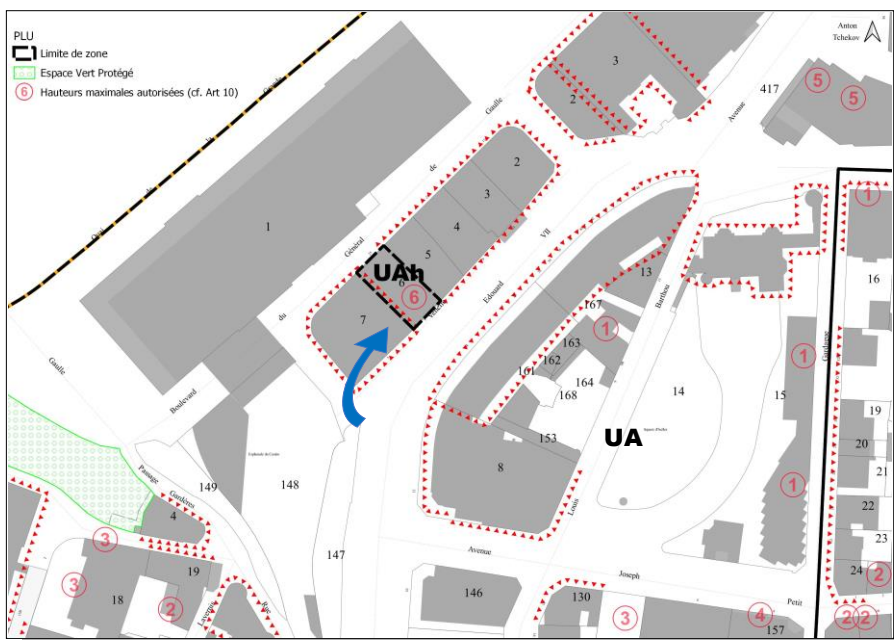
### 3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE

#### 3.1. REVOIR LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Création d'un nouveau secteur UAh sur la parcelle cadastrée BA n°6, avenue Edouard IV.

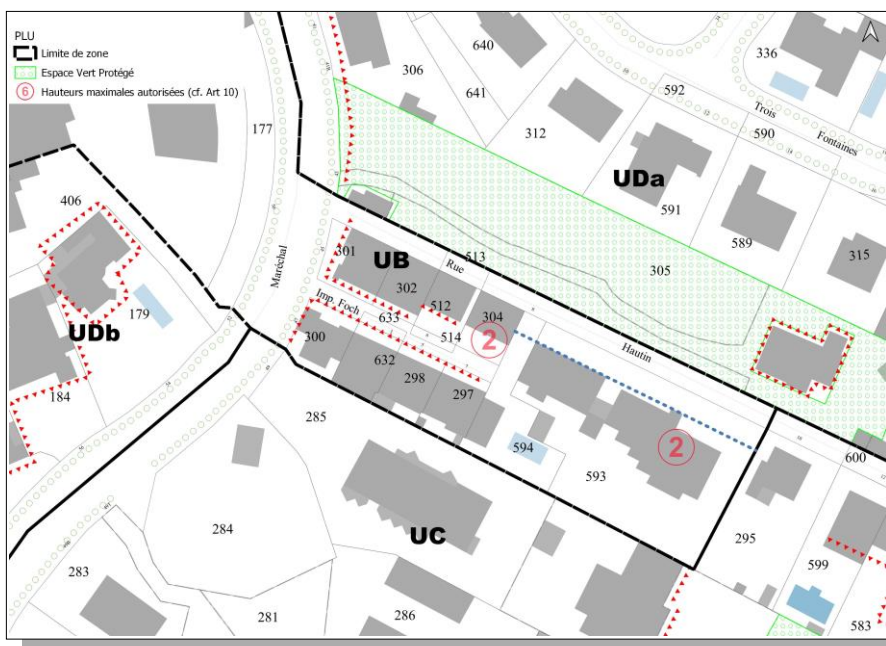


Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)

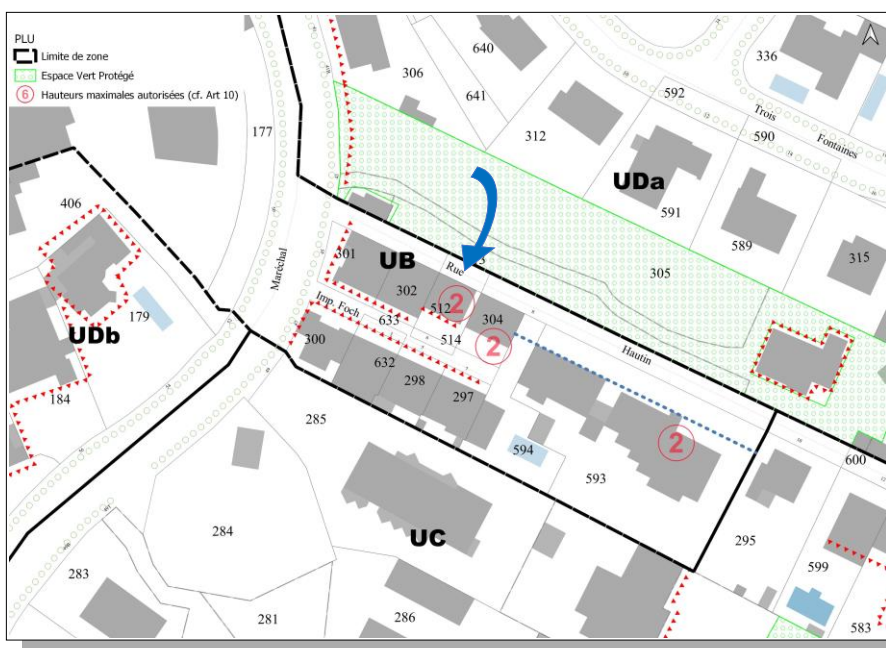


Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

- Modification de la hauteur maximale autorisée sur la parcelle cadastrée AX n°512, impasse Foch.



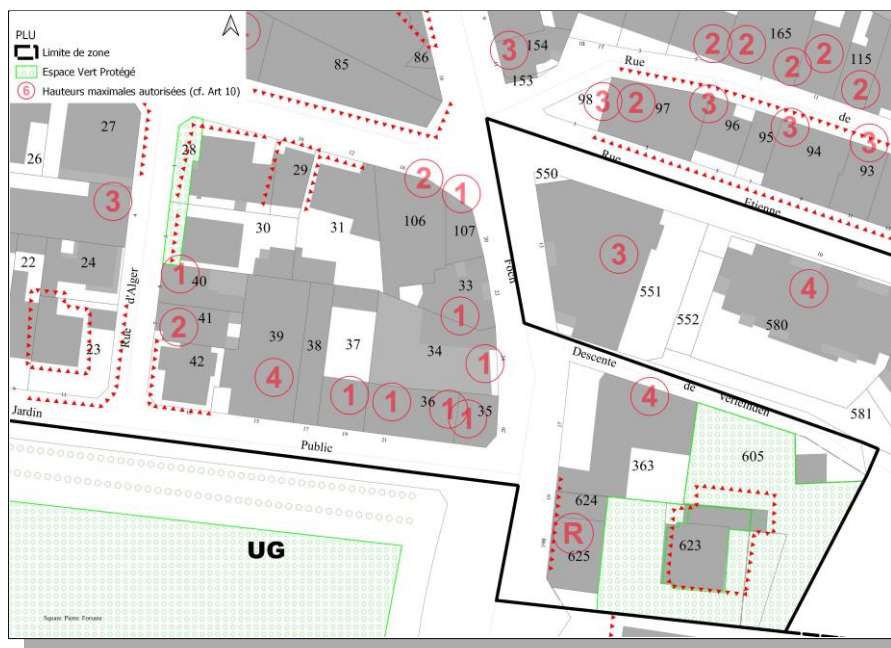
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)



- Modification de la hauteur maximale autorisée sur la parcelle cadastrée BI n°33, avenue du Maréchal Foch.

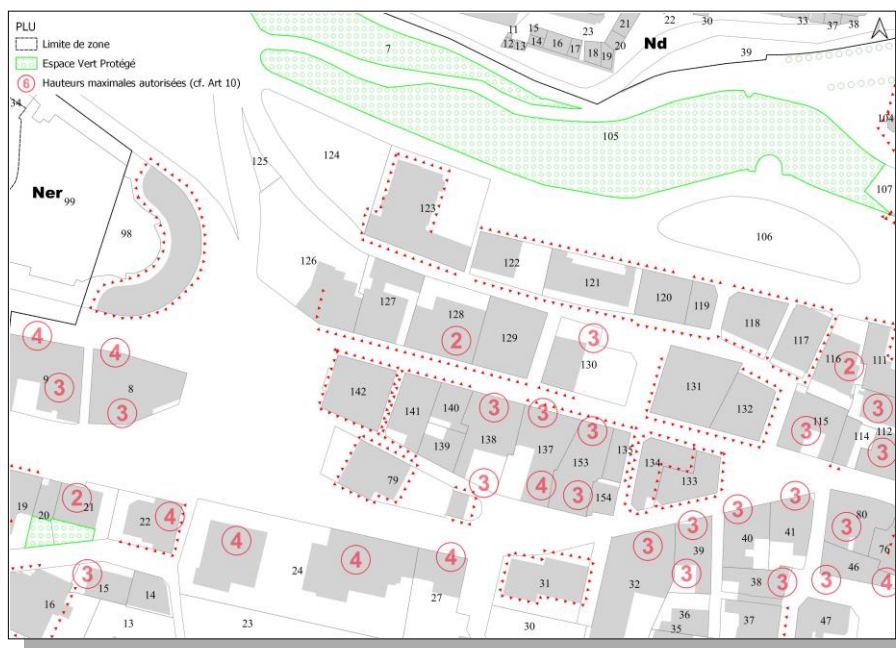


Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

- Modification de la hauteur maximale autorisée sur la parcelle cadastrée BC n°128, rue du Port-Vieux.



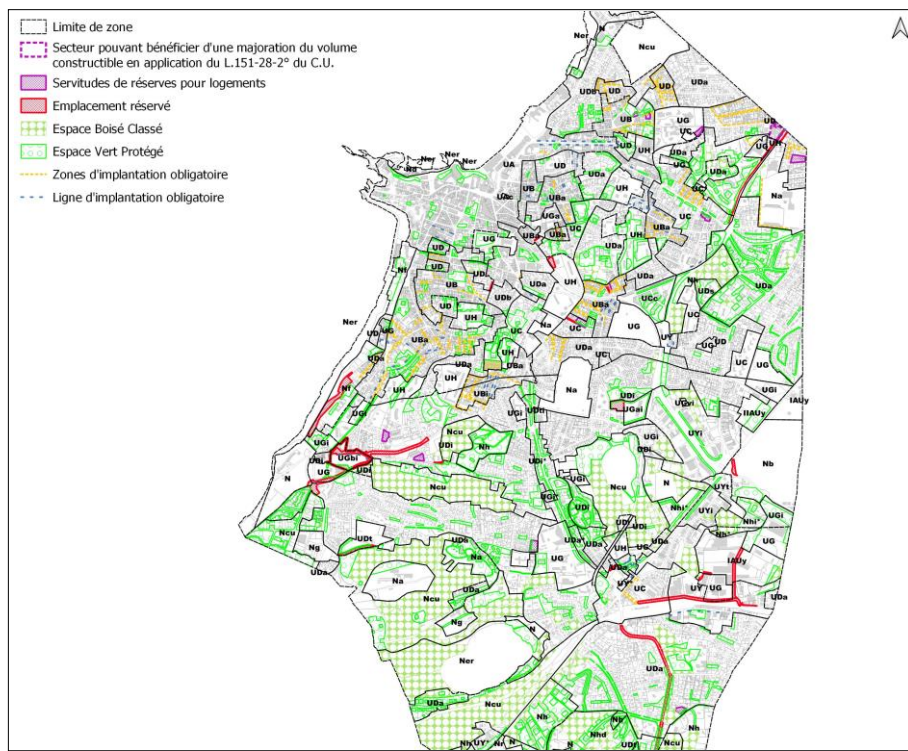
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



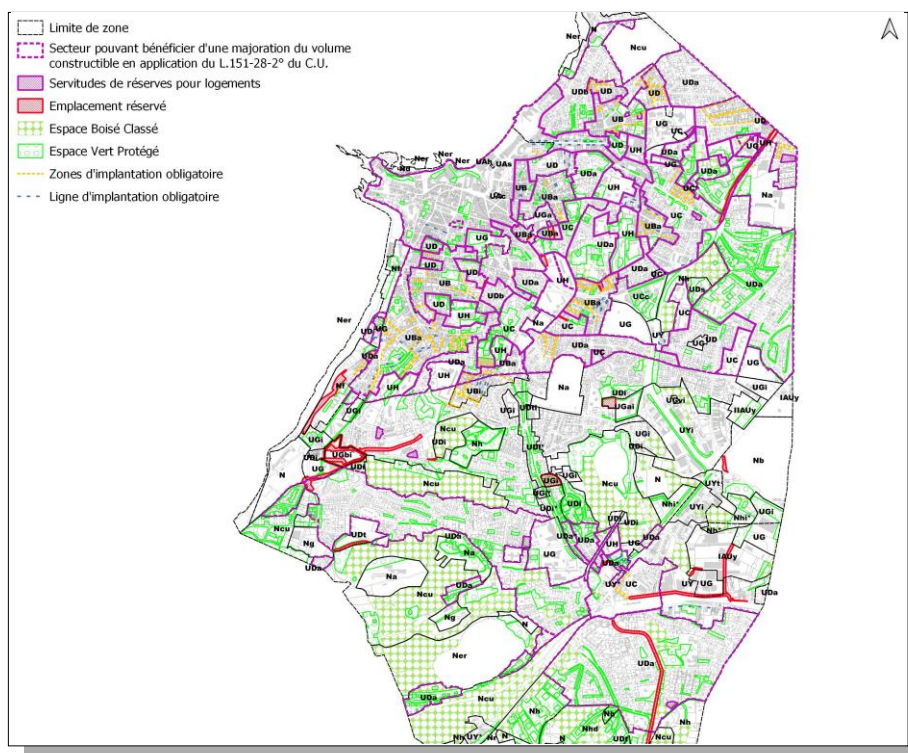
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.2. MODIFIER LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

- Délimitation des secteurs de majoration du volume constructible en application de l'article L.151-28-2° du code de l'urbanisme.



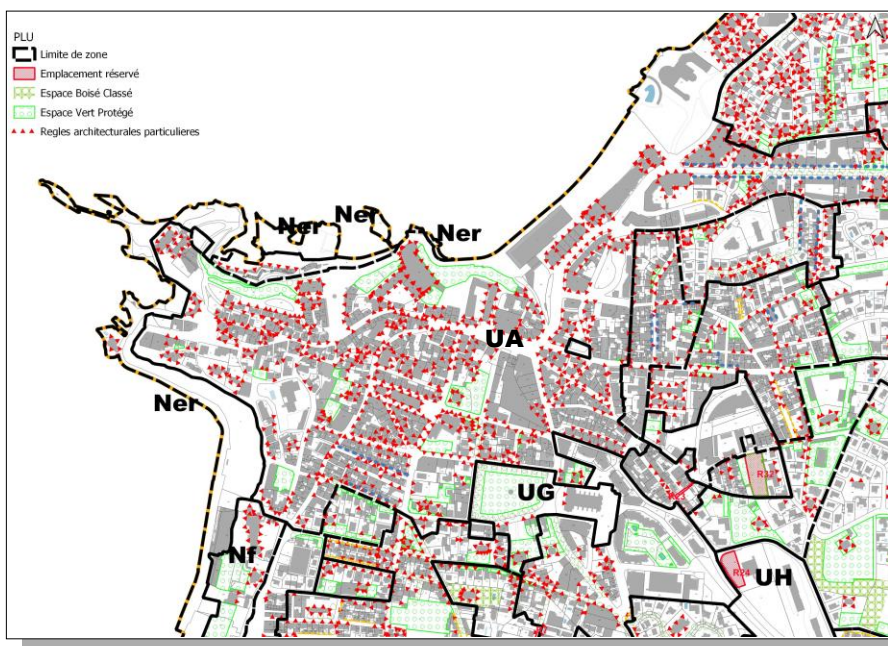
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



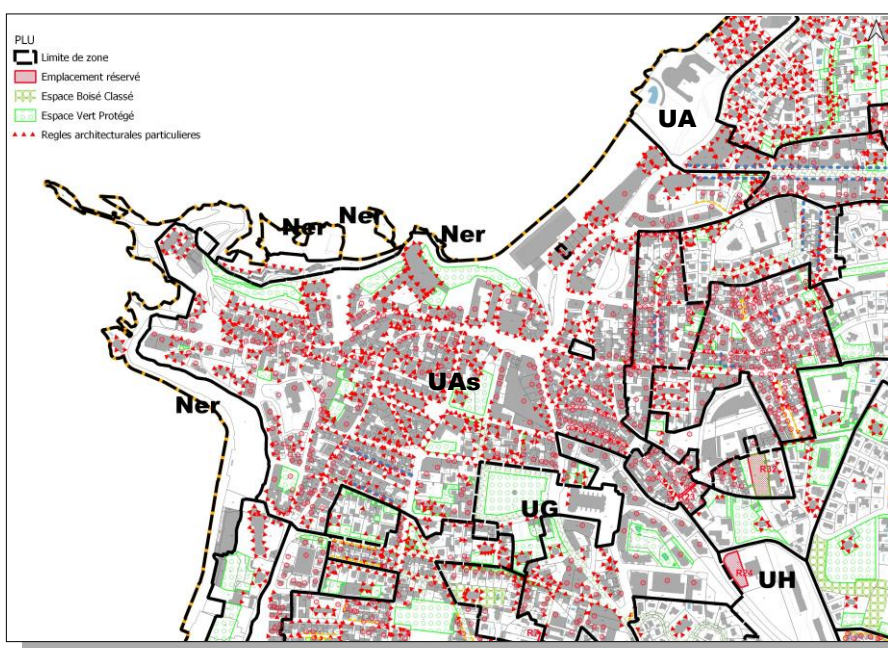
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.3. REVISER LES REGLES DE STATIONNEMENT

- Création d'un nouveau secteur UAs dans l'hypercentre de Biarritz.



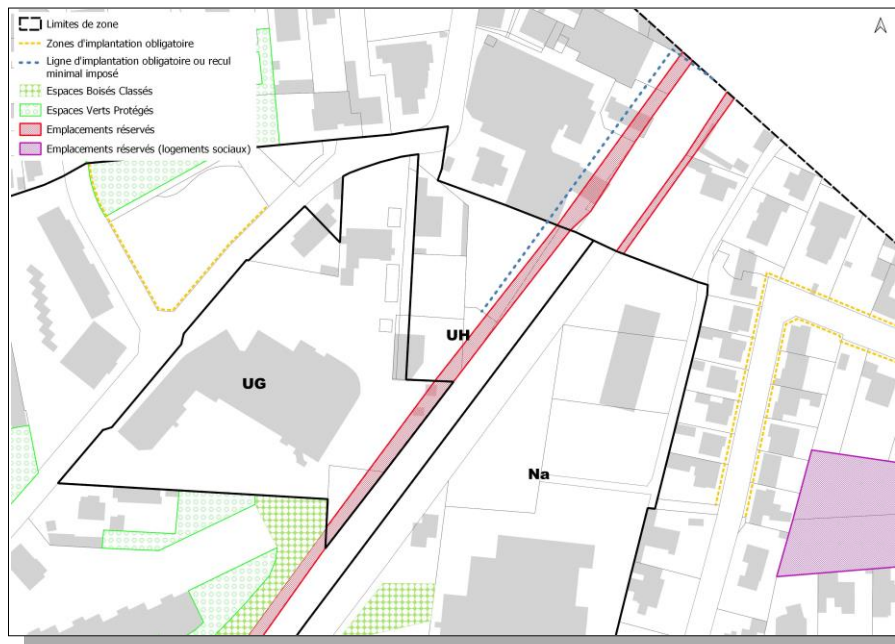
*Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)*



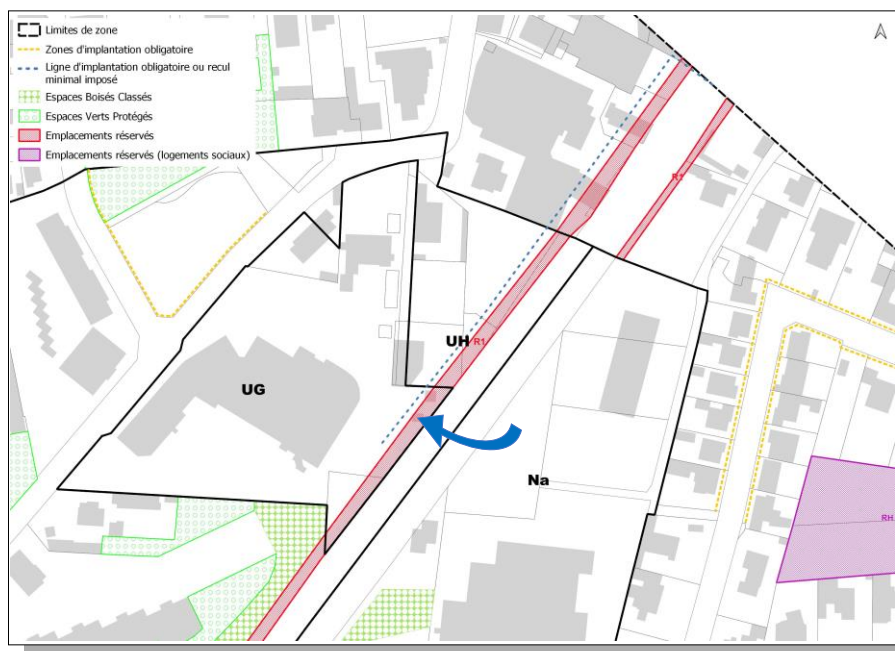
*Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)*

### 3.4. REVOIR LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Prolongement de la ligne de recul minimal imposé par rapport à l'axe du boulevard du B.A.B., sur les parcelles cadastrées section AH n°386 et 390.



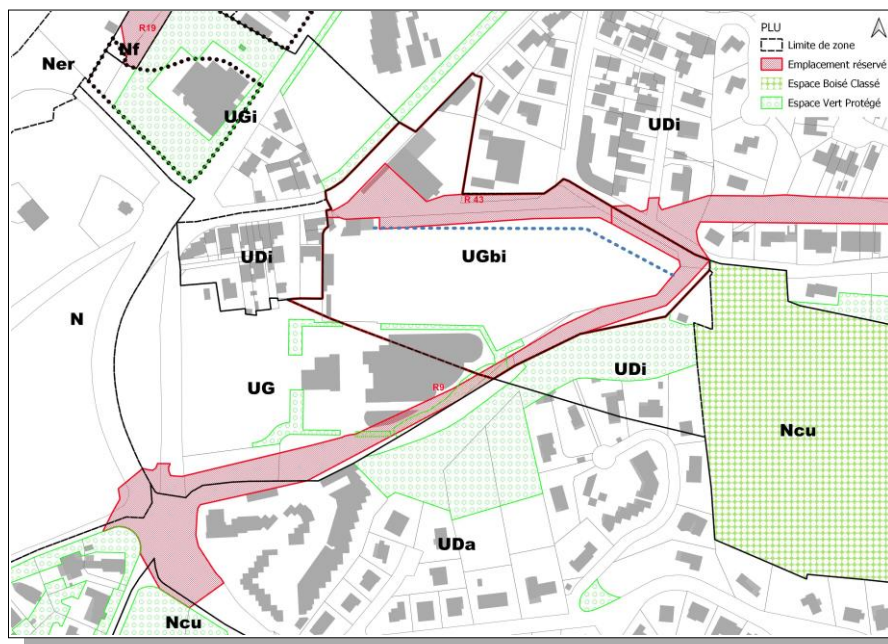
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



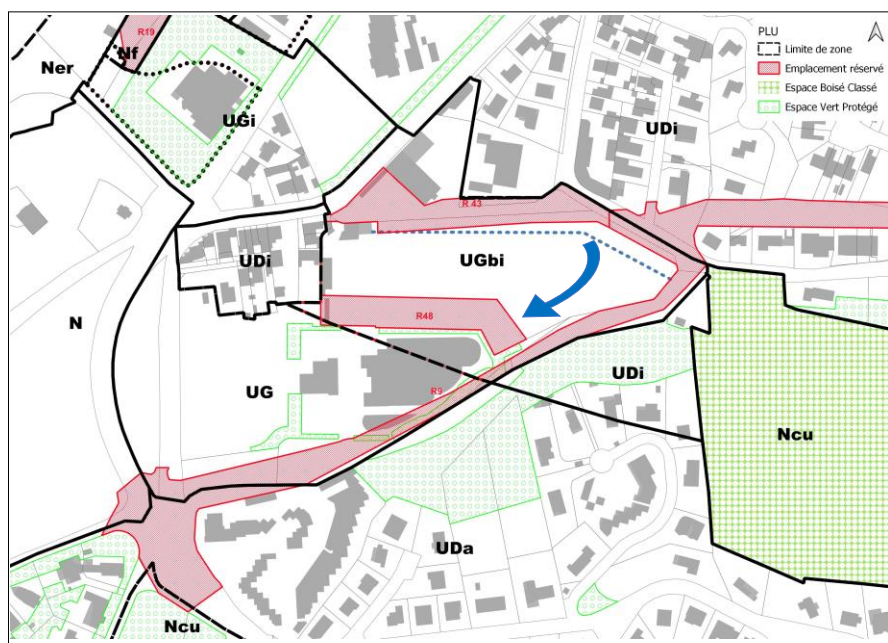
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.5. ENCADRER L'AMENAGEMENT DU SECTEUR UGbi

- Délimitation de l'emplacement réservé n°48 sur la parcelle cadastrée section BW n°32, pour l'extension de la station d'épuration



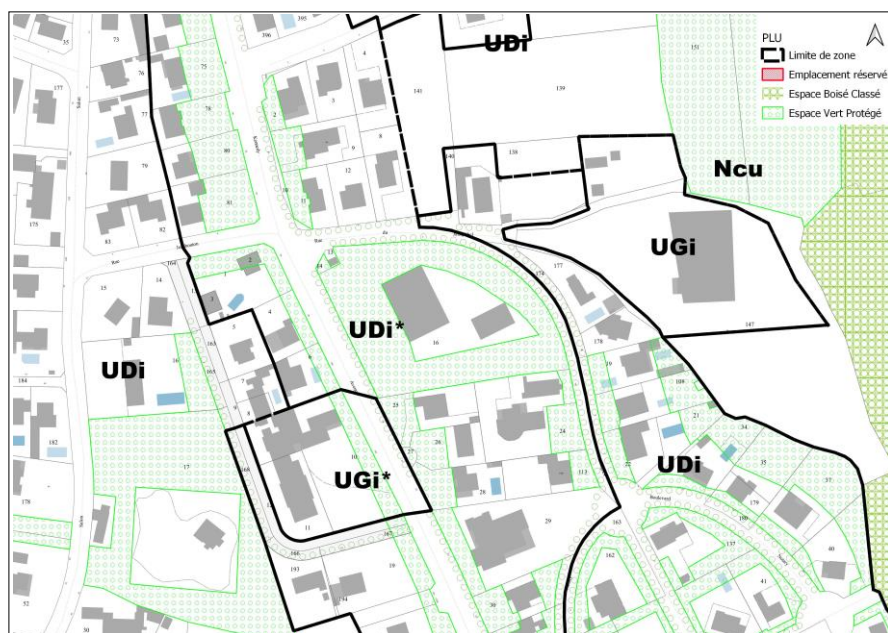
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



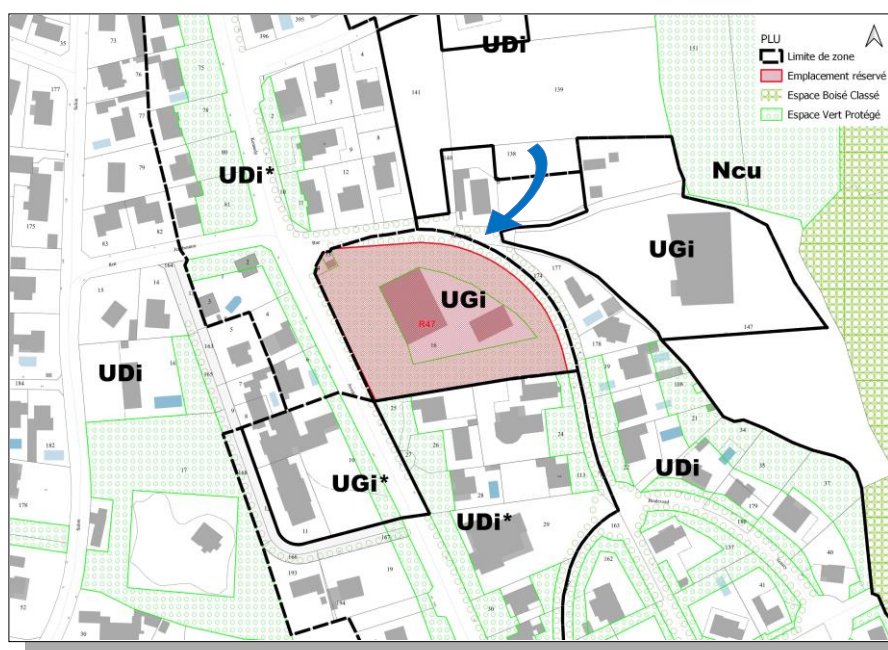
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.6. FAIRE EVOLUER UN SECTEUR UDi\* VERS UN SECTEUR UGi

- Modification du zonage sur les parcelles cadastrées section AV n°16 et 13 du secteur UDi\* vers le secteur UGi.
- Délimitation de l'emplacement réservé n°47 dédié à la création d'un pôle social et solidaire.



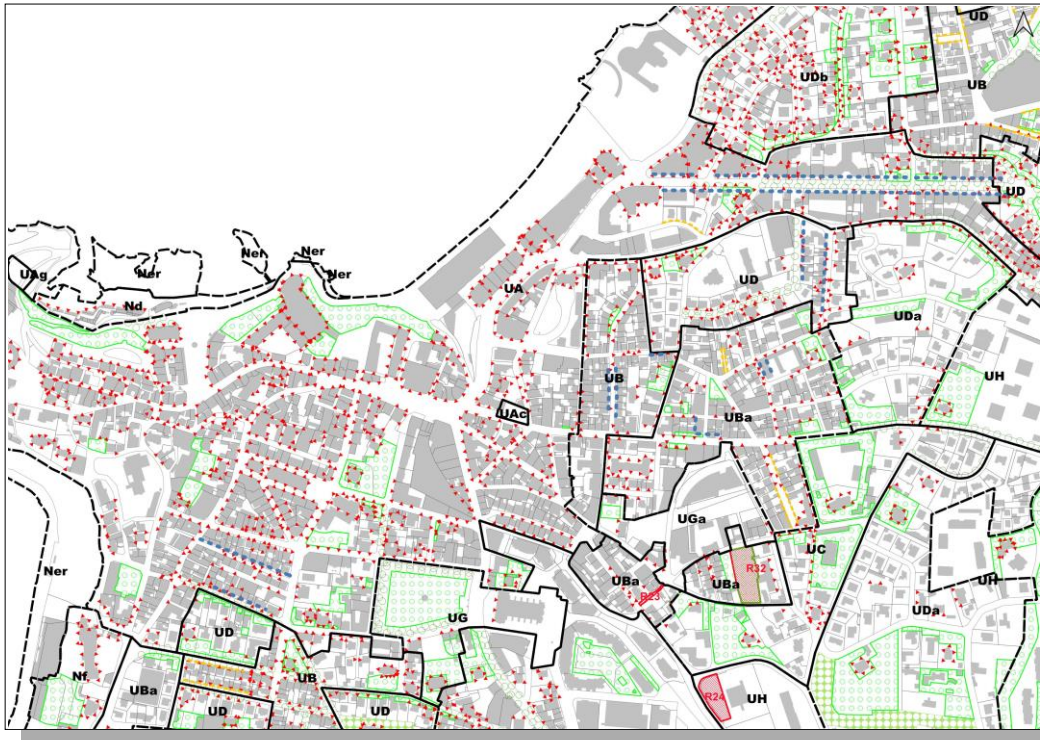
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



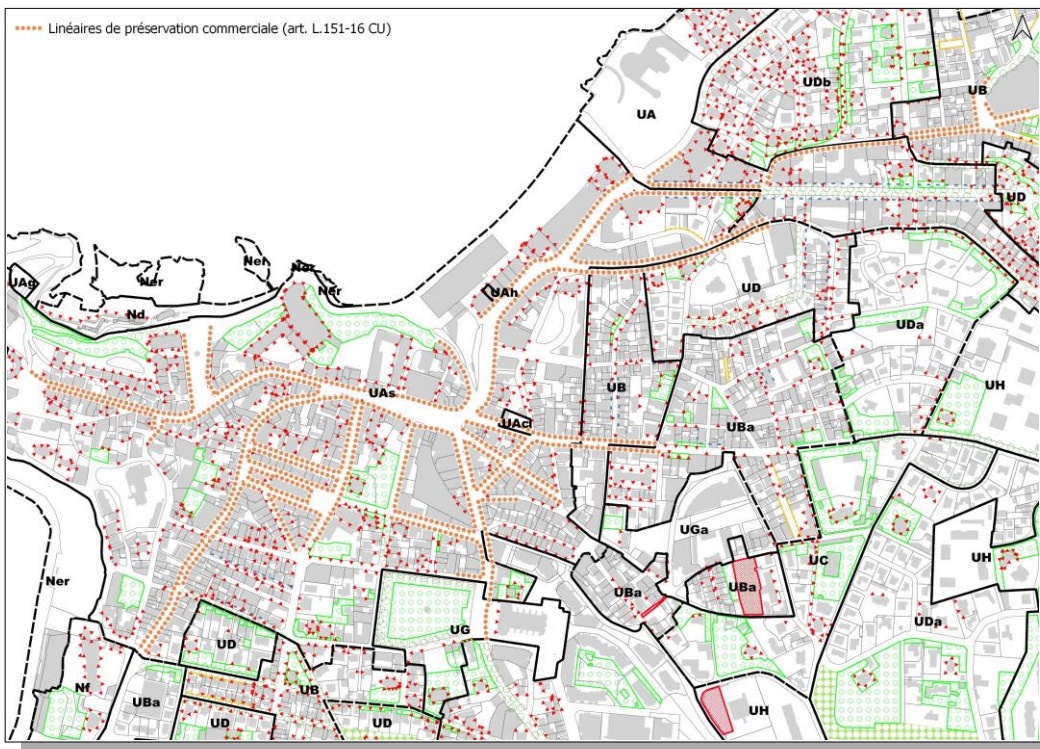
Extraits du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.7. CREER DES LINEAIRES DE PRESERVATION COMMERCIALE

- Ajout de linéaires de préservation commerciale dans le centre-ville de Biarritz et le quartier Saint-Charles.



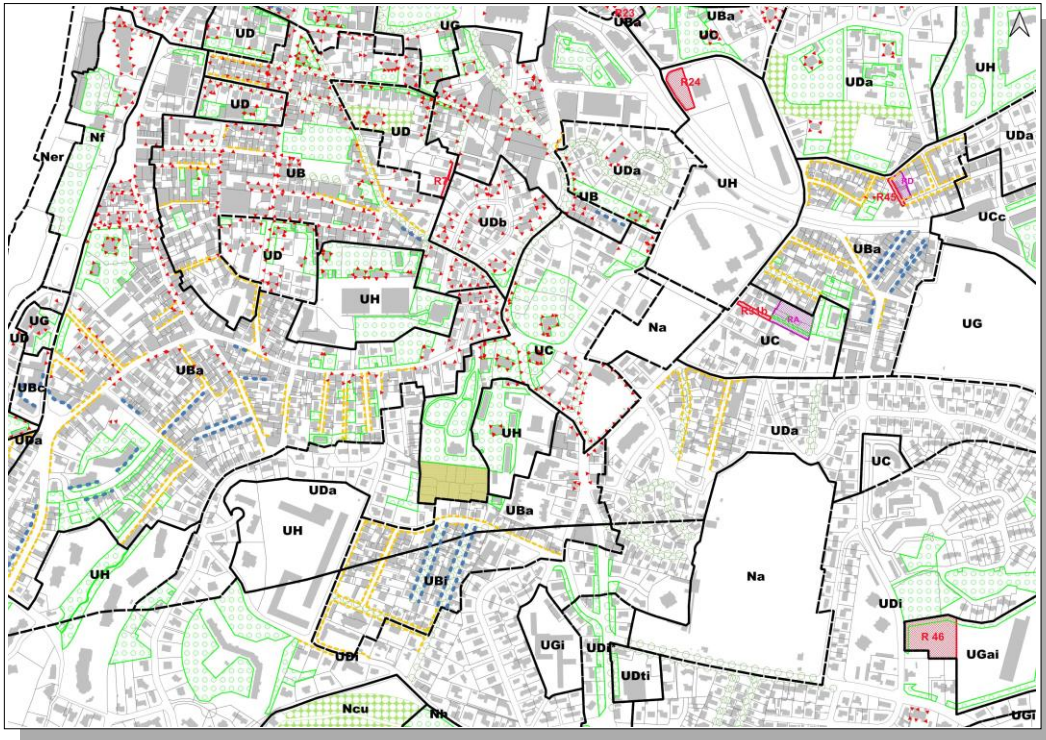
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



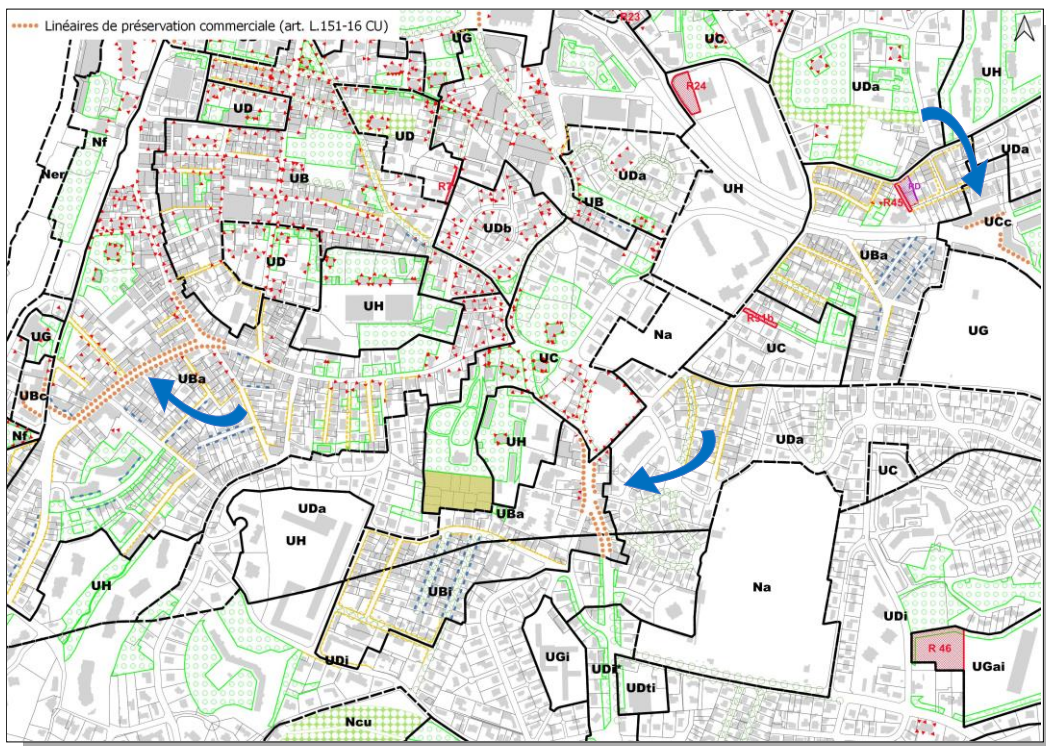
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)



- Ajout de linéaires de préservation commerciale dans les quartiers Bibi-Beaurivage, Saint-Martin et Kléber.

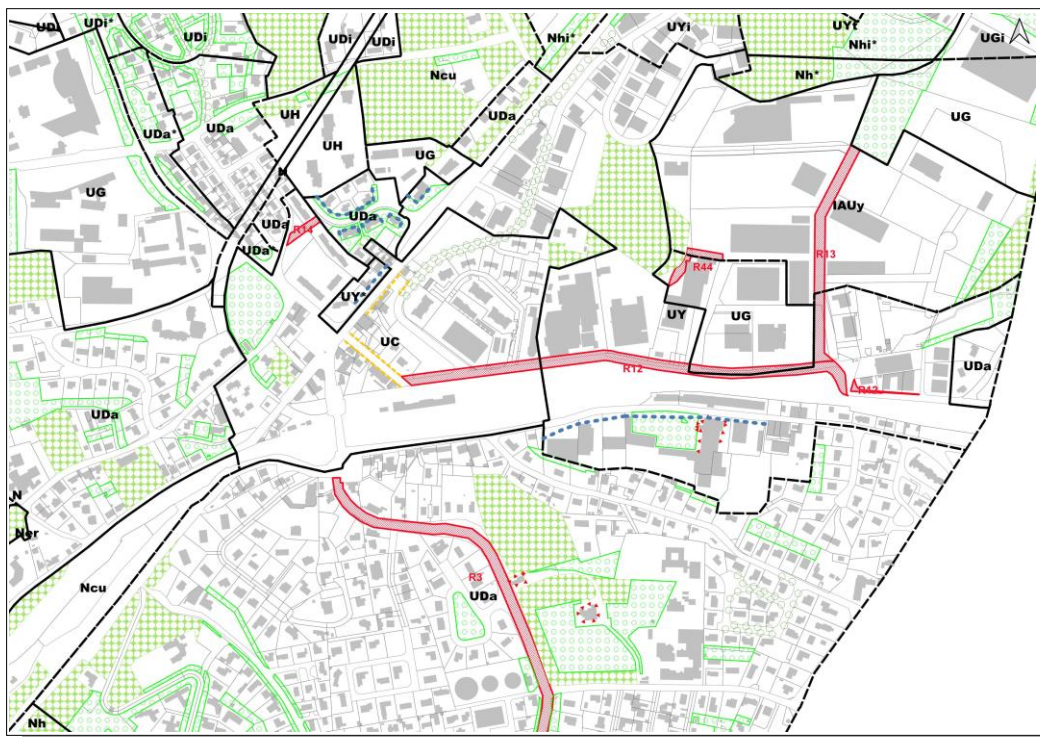


Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)

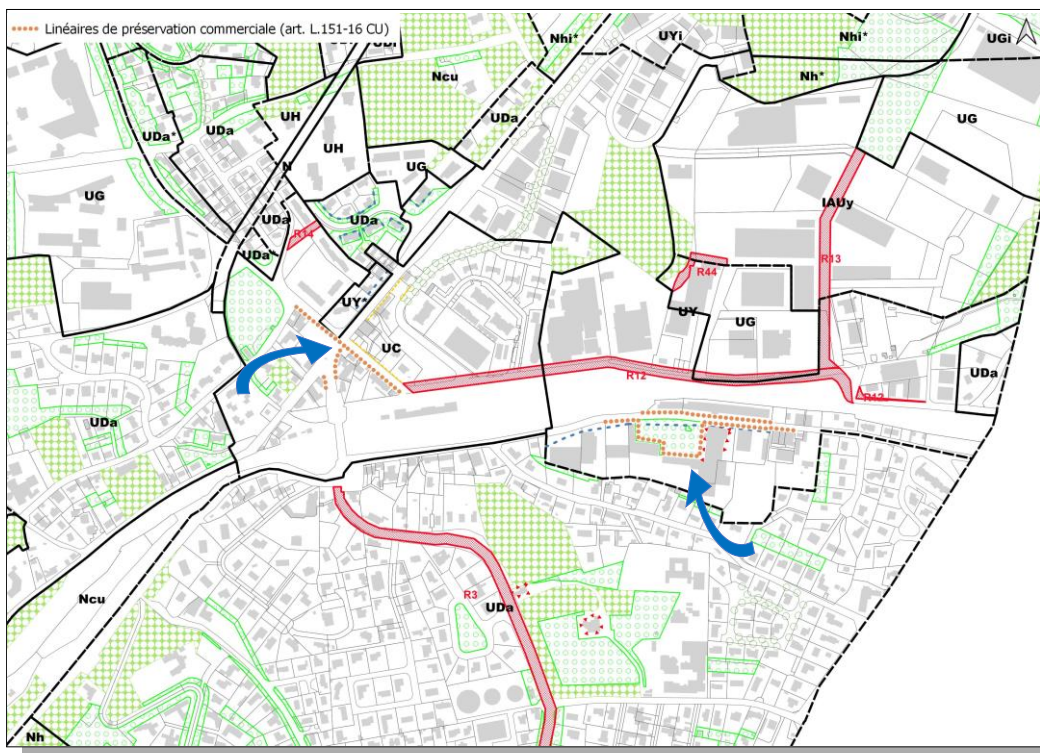


Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

- Ajout de linéaires de préservation commerciale au quartier de La Négresse.



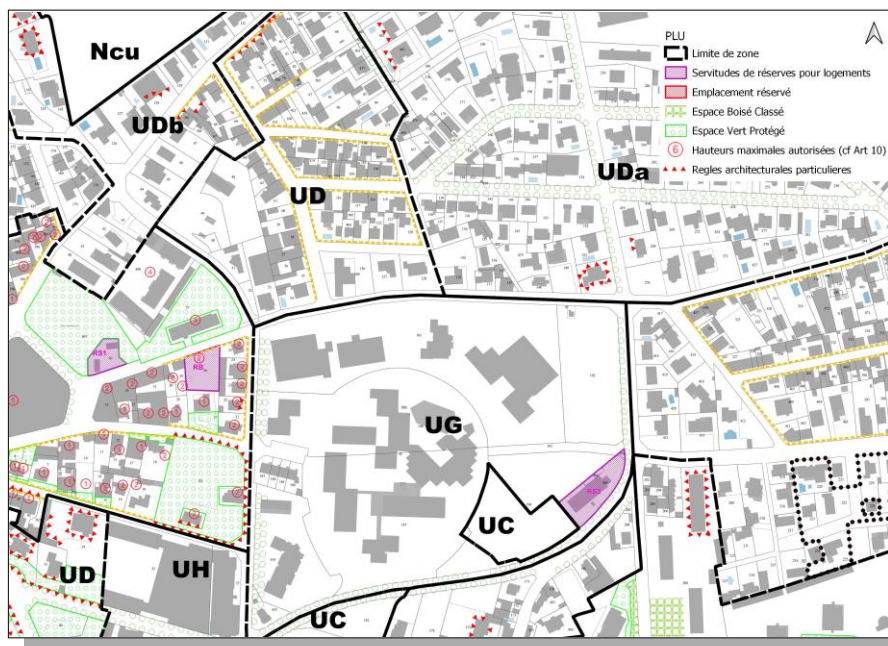
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



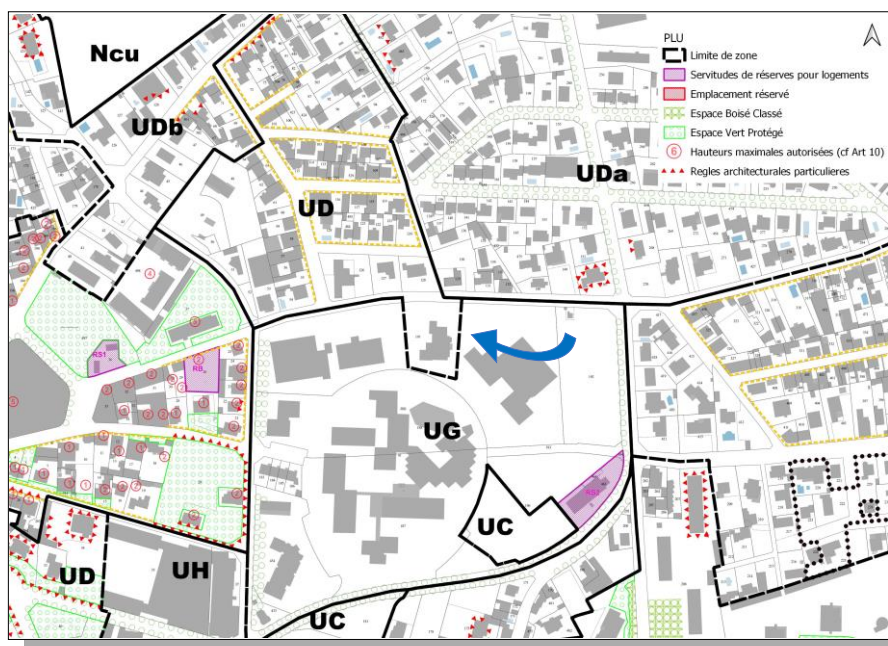
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.8. FAIRE EVOLUER LE CLASSEMENT D'UNE PARTIE D'UNE ZONE UG VERS UNE ZONE UD

- Modification du zonage de la Villa Banuelos située sur la parcelle cadastrée section AD n°191p, avenue d'Etienne.



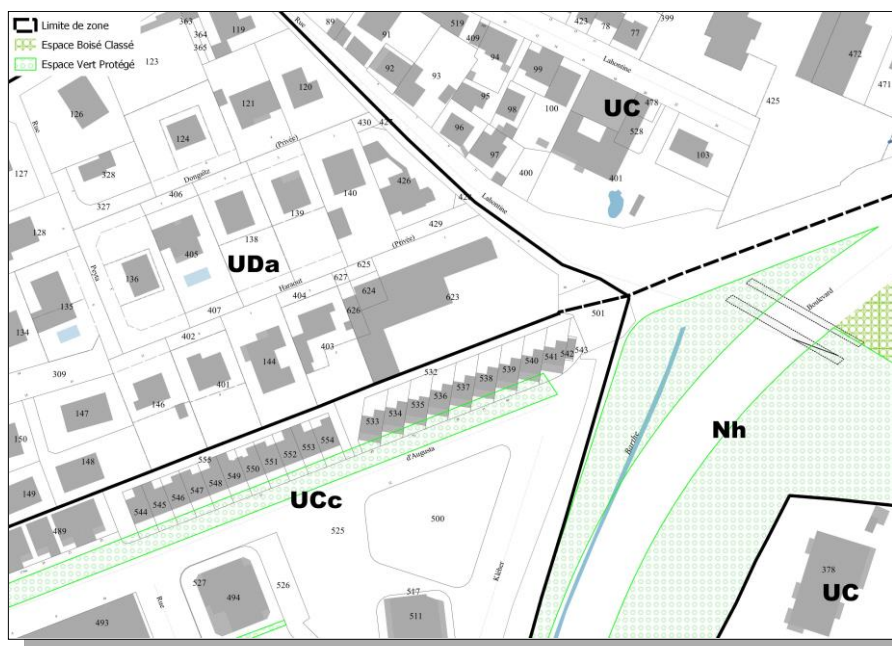
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



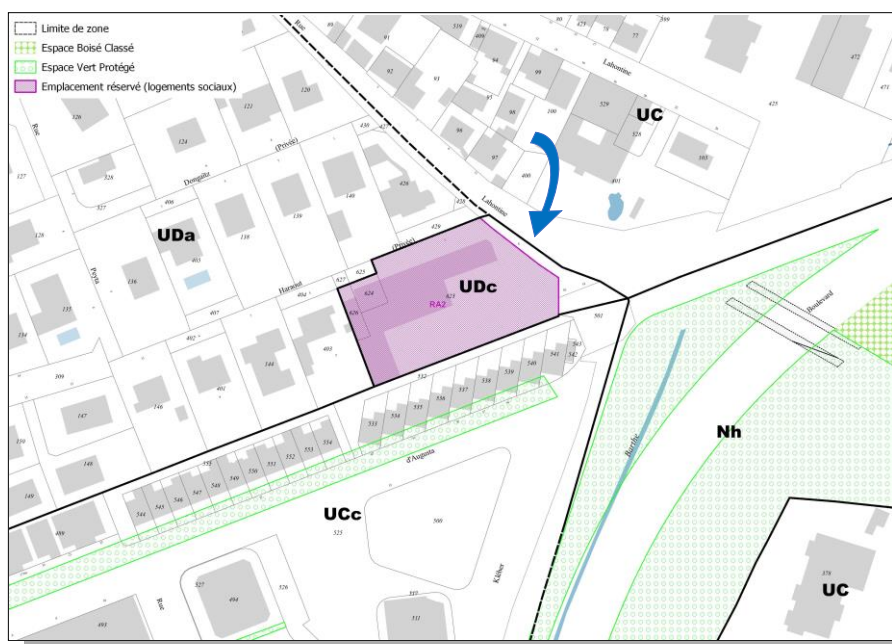
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.9. FAIRE EVOLUER LE ZONAGE D'UNE PARTIE D'UN SECTEUR UDA VERS UN NOUVEAU SECTEUR UDC

- Modification du zonage des parcelles cadastrées section AK n°623, 624 et 626 - Rue Haraout.



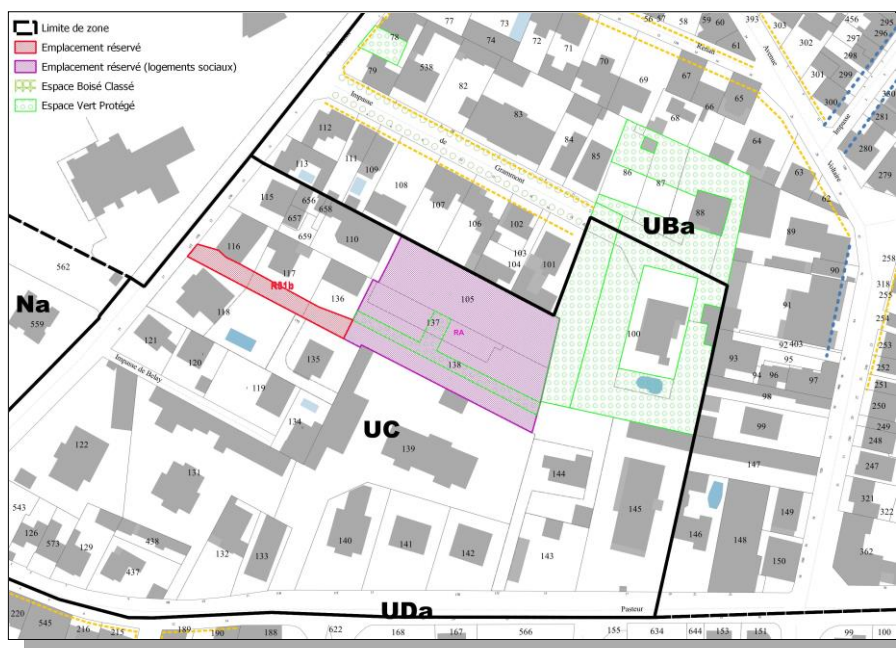
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



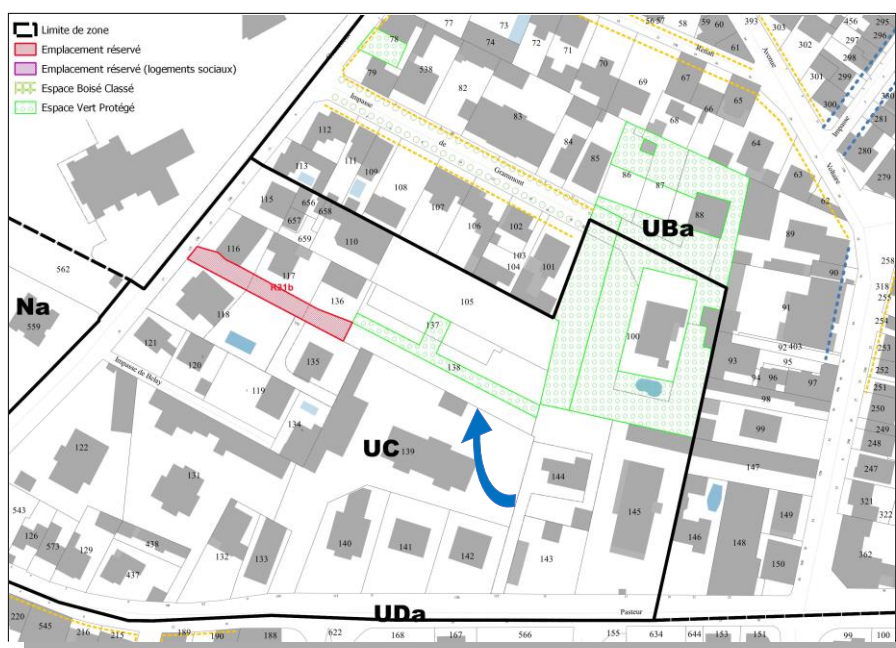
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.10. REVOIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX JARDINS GRAMONT

- Suppression de l'emplacement réservé n°RA, situés sur les parcelles cadastrées section AX n°105, 137 et 138 – Avenue Gramont.

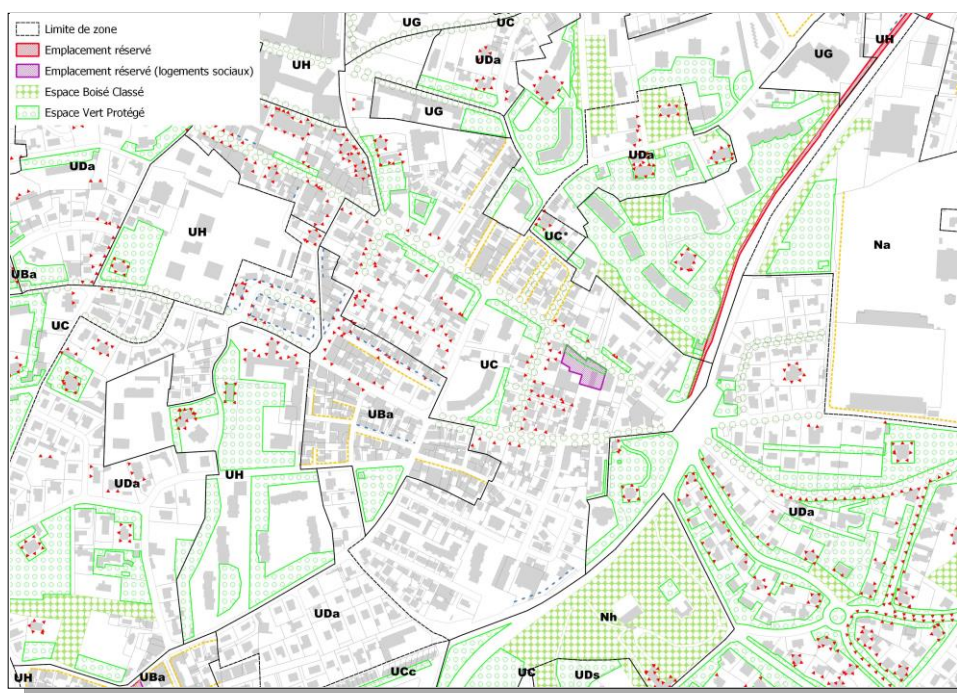


Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)

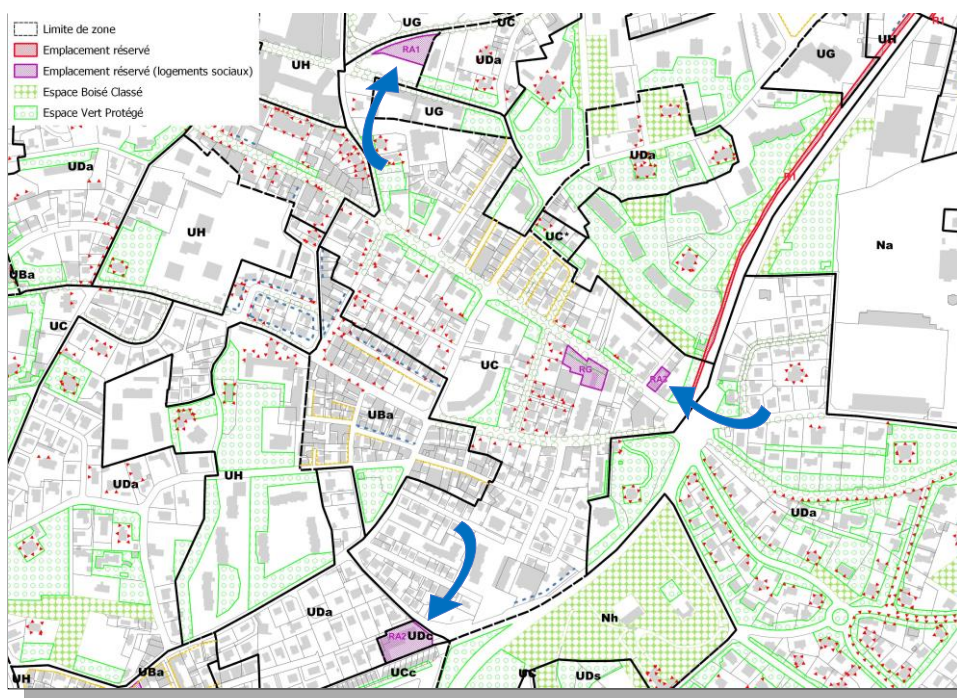


Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

- Création des emplacements réservés n°RA1, RA2 et RA3, situés sur les parcelles cadastrées section AD n°181, AK n°623 et AH n°36.



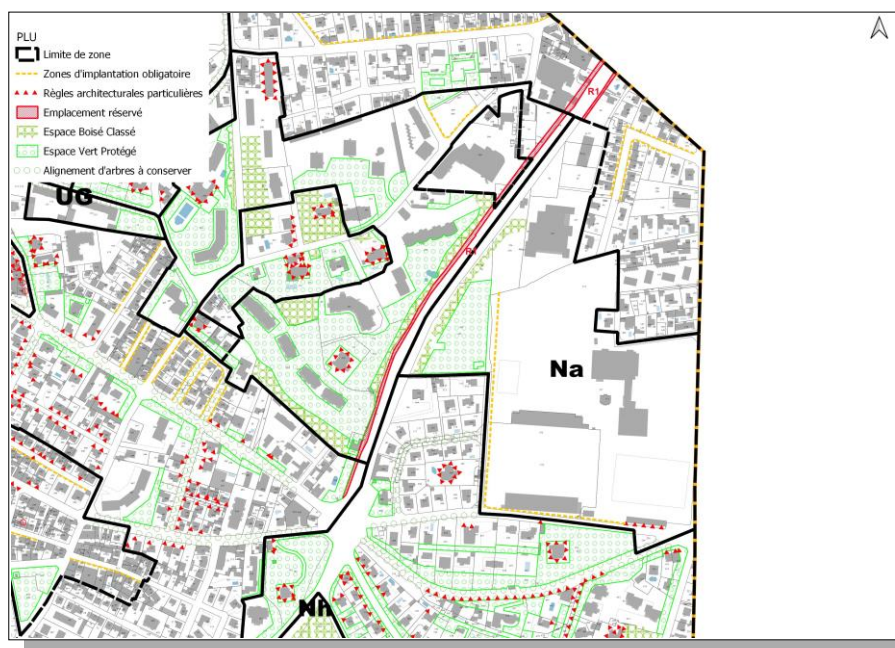
Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



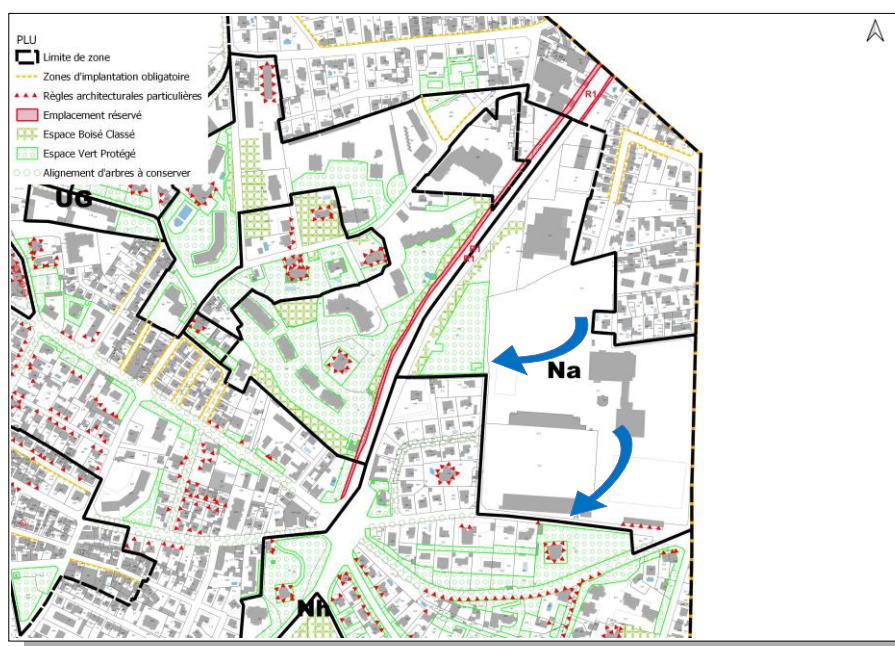
Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

### 3.11. REVOIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN SECTEUR NA

- Suppression des lignes d'implantation bordant le secteur Na d'Aguilera.



Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (Données CAPB / Réalisation APGL)



Extrait du plan de zonage après modification (Données CAPB / Réalisation APGL)

## 4. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX ANNEXES

Les indications inscrites en caractères *gras italiques et de couleur bleu* sont ajoutées.

Les indications ~~barrées~~ sont supprimées.

### 4.1. LES MODIFICATIONS A APPORTER A L'ANNEXE 4-E. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

- Ajout des emplacements réservés n°47 et n°48 à la liste des emplacements réservés.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°ER	DESTINATION	BENEFICIAIRE
1	Elargissement du boulevard du BAB (32 m)	Commune
3	Elargissement de la rue A. Seeger (15 m)	Commune
6	Rectification du tracé rue Pierre de Chevigné	Commune
7	Prolongement de la rue des Frères (8 m)	Commune
9	Prolongement de la rue Minjongo (14 m)	Commune
12	Elargissement de la rue Moura (15 m)	Commune
13	Desserte de la zone du Moura (15 m)	Commune
14	Liaison rue Dartiguelongue / Roumagnac (10 m)	Commune
15	Rectification de tracé rue de Mouriscot	Commune
16	Rectification du tracé rue d'Harcet (10 m)	Commune
19	Travaux de confortement de la falaise	Commune
23	Aménagement d'une voie entre rue Ferry et avenue Floquet (par passage Baretche)	Commune
24	Aménagement parking : agrandissement parking Floquet	Commune
25	Aménagement carrefour du Mousse	CAPB
29	Elargissement de l'A 63	État
31b	Aménagement de la liaison Avenue Grammont	Commune
32	Aménagement d'un parking paysager sur Rocailles Cour Dispensaire Saint-Vincent-de-Paul	Commune
43	Création d'une liaison douce entre l'avenue de la Milady et la rue Pierre de Chevigné	Commune
44	Aménagement et desserte d'un équipement communal	Commune
45	Aménagement d'une voie de desserte entre la rue Couarson et l'avenue Lahouze	Commune
46	Extension du Centre Technique Municipal	Commune
<b>47</b>	<b><i>Création d'un Pôle social et solidaire</i></b>	<b><i>Commune</i></b>
<b>48</b>	<b><i>Extension de la station d'épuration</i></b>	<b><i>CAPB</i></b>



- Suppression de l'emplacement réservé n°RA à la liste des servitudes de réserves pour logements.
- Ajout des emplacements réservés n°RA1, RA2 et RA3 à la liste des servitudes de réserves pour logements.

SERVITUDES DE RESERVES POUR LOGEMENTS		
N°ER	DESTINATION	BENEFICIAIRE
RA	50% Logements sociaux – Grammont	Commune
<i>RA1</i>	<i>Logements sociaux – Rue du 18 juin 1940</i>	<i>Commune</i>
<i>RA2</i>	<i>Logements sociaux – Rue Lahontaine</i>	<i>Commune</i>
<i>RA3</i>	<i>Logements sociaux – Avenue de la Marne</i>	<i>Commune</i>
RB	Logements sociaux – avenue d'Etienne	Commune
RC	Logements sociaux – avenue d'Anglet	Commune
RD	Logements sociaux – avenue Lahouze	Commune
RG	Logements sociaux – Avenue de la Marne	Commune
RH	Logements sociaux Allée d'Aguilera – rue Larribau	Commune
RJ	Logements sociaux – Rue de la Larre – Allée Georges Brassens	Commune
RL	Logements sociaux – Résidence Milady	Commune
RM	Logements sociaux – Résidence Mendi-Eder	Commune
RS1	Logements locatifs sociaux à destination de scolaires	Commune
RS2	Logements locatifs sociaux à destination de scolaires	Commune
RS3	Logements locatifs sociaux à destination de scolaires	Commune