

**PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.**  
**BIARRITZ**  
**REGLEMENT**

**Mise en Compatibilité du P.L.U. avec Déclaration de Projet**

**PROJET OCEAN START**  
**Avenue de la Milady à Biarritz**

**PROJET SOUMIS AUX PERSONNES PUBLIQUES ET  
ORGANISMES ASSOCIES POUR EXAMEN CONJOINT,**

**MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

**Nota pour le PROJET SOUMIS AUX PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIES POUR EXAMEN CONJOINT, MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :**

**Les ajouts du projet de Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet « Ocean Start » sont portés en rouge, zone UG :**

Rezrzer zerokzeorze zeporzj zpoerjsùdùqsd azo azeoia a^zpe az azpel a az^peo (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start).

Les autres zones restent inchangées

**TABLE DES MATIERES**

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Chapitre Zone et**

**secteurs**

**Caractéristiques**

CHAPITRE UA UA

UAc

L'urbain aggloméré dense

Secteur de plan de masse

CHAPITRE UB UB

UBa

UBc

UBi

L'urbain aggloméré de densité moyenne

Petits quartiers

Secteur de Beauvillage

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

UDi

UDi\*

UDs

UDt

UDti

L'urbain aggloméré de faible densité

Pavillonnaire aéré

Lotissements à villas balnéaires

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

**UGr (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start).**

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

CHAPITRE UH UH

Constructions de grande hauteur

CHAPITRE UY UY

UYi

UYt

UY\*

Commerce et activités industrielles

Secteur d'activités sous nuisances aérien

Secteur d'activité à vocation d'accueil-hébergement

Secteur d'activités à fonctions limitées

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

**Chapitre secteurs Caractéristiques de la zone**

CHAPITRE 1Auy Zone à urbaniser simple,

De type UY

CHAPITRE IIAU IIAU

IIAUG

IIAUy

Urbanisation différée

Urbanisation destinée aux équipements

Urbanisation destinée aux activités

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

## CHAPITRE UG

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

#### CARACTERE DE LA ZONE :

*Zone pour équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs ainsi que les logements afférents et les services. L'occupation médicale à l'exclusion des maisons de retraites*

*Il est distingué :*

- *un secteur UGi situé à l'intérieur de la zone de bruit de l'aéroport, en application de la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage de l'aérodrome (zone B, bruit fort et zone C, bruit moyen),*
- *Un secteur UGi\* situé à l'intérieur de la zone de bruit de l'aéroport, de part et d'autre de l'avenue Kennedy, dans lequel les activités commerciales, artisanales et de services sont interdites,*
- *Un secteur UGvi est affecté à l'aménagement d'un « terrain familial » destiné notamment à l'accueil de « gens du voyage », situé à l'intérieur de la zone de bruit ; l'implantation d'habitat adapté pour les gens du voyage y est autorisée.*
- *Un secteur UGa qui couvre la ZAC des Rocailles,*
- *Un secteur UGai secteur destiné à accueillir les services techniques de collectivités, comprenant services, bureaux et installations techniques*
- *Un secteur UGr destiné à accueillir un équipement technopolitain d'intérêt général à vocation économique et de recherche (centre de recherche, pépinière et hôtel d'entreprises) dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la Loi Littoral n° 86-2 du 03 janvier 1986, définis à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start).*

#### RAPPEL

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

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

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

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

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

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

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

### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'habitation,
  - sauf pour l'extension et la démolition des constructions existantes sous les conditions fixées à l'article UG 2.
  - Sauf pour logements liés à la fonction de l'équipement sous les conditions fixées à l'article UG 2.
- les installations nouvelles classées ou soumises à autorisation préalable,
- les constructions destinées au commerce, sauf en secteur UGi,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf en secteur UGi,
- 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
- 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 151-19 du code de l'urbanisme sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

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

Sont autorisés dans le secteur UGi, sous réserve d'une isolation acoustique :

- La rénovation (démolition reconstruction), la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, 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 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.

**ZONE UG**

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 UGr :
  - Un équipement technopolitain d'intérêt général à vocation économique et de recherche : services, bureaux et installations techniques (ateliers, stockage, locaux de recherche) dans le respect des dispositions réglementaires inhérentes à la prise en compte de la notion d'extension limitée dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la Loi Littoral n° 86-2 du 03 janvier 1986, définis à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme.  
Pour ce faire, les constructions nouvelles, sont soumises à l'application du plan de masse annexé au plan réglementaire 4c destiné à définir la constructibilité maximale coté en trois dimensions (emprises maximales et hauteurs maximales), après démolition du bâti existant.  
La surface de plancher maximale autorisée est de 2 900 m<sup>2</sup>. (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start).

**A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds** (en application de l'article R-151-43 du code de l'urbanisme, sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules,

ne sont autorisés que :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1 – Eau potable**

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

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

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

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

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

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

#### **4 – Réseaux par câbles**

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

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

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

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

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

Sans objet

**ZONE UG**

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

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

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

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

- 25 m de l'axe de la 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.

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

### Dispositions différentes :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

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

### En secteur UGa :

- En secteur UGa, l'une des façades des constructions est implantée sur la ligne d'implantation portée au plan de masse, pour au minimum 50% de son linéaire.
- En l'absence de ligne d'implantation, il n'est pas fixé de règle. Des adaptations peuvent être faites dans la limite du P.A.Z. originel de la Z.A.C. incorporée au P.L.U.

### En secteur UGr, secteur à plan de masse :

- Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la limite d'implantation maximale des constructions (à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs, saillies et retraits) délimitée dans le document graphique « Secteur à plan de masse Ocean Start » (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start).

### Installations de stockage de matériaux, de dépôts, expositions extérieures :

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



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

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

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude 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 considérations techniques le justifient.

En secteur UGa et UGai : Ces dispositions ne s'appliquent pas en UGa sur les limites parcellaires qui se situent entre des parcelles différentes destinées à des constructions publiques. Des adaptations peuvent être faites conformément au P.A.Z. originel de la Z.A.C. incorporé au P.L.U.

En secteur UGvi : les installations précaires (mobilhomes, caravanes) doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

En secteur UGr, secteur à plan de masse :

- Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la limite d'implantation maximale des constructions (à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs, saillies et retraits) délimitée dans le document graphique « Secteur à plan de masse Ocean Start »

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

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

Par ailleurs, sauf en UGa et UGr (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start), 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.

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

*Définitions :*

*Voir ARTICLE B-5 : DISPOSITIONS GENERALES*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle pour les équipements et à 50% pour les parcelles déjà occupées par des habitations et des bureaux.

Cette règle ne s'applique pas :

**ZONE UG**

- en secteur UGa,
- en secteur UGr, où la règle d'emprise au sol est fixée à 2 300 m<sup>2</sup> bâtis maximum, restreignant par là-même les dispositions graphiques d'implantation maximales du secteur à plan de masse « Ocean Start » (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start).
- aux équipements qui, par nature, occupent l'ensemble ou la majeure partie de l'espace par des installations en plein-air tels les aires de sport, les cimetières les espaces événementiels.

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

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

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini aux "dispositions générales" du règlement (Titre I-B-7, paragraphe b), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

En secteur UGa, le sol de référence à partir duquel la hauteur maximale des constructions sera mesurée, est celui des espaces publics (voirie, parc, cheminement piéton) au point de contact avec la limite d'emprise au sol maximum des constructions. Pour les bâtiments qui donnent sur plusieurs espaces publics, la hauteur maximale sera mesurée à partir du point le plus haut.

### **2 - Hauteur maximale**

Pour toute la zone, les secteurs, sauf les secteurs UGa :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres, hors construction d'intérêt général et les extensions des cliniques ou établissements de soins existants

En secteur UGa :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 14 mètres, Des adaptations peuvent être faites conformément au P.A.Z. originel de la Z.A.C. incorporé au P.L.U..

En secteurs UGi et UGi\* :

Les constructions devront prendre en compte l'harmonie générale de l'environnement ; la hauteur imposée pourra être limitée à la hauteur de la construction la plus élevée parmi les constructions situées sur les parcelles mitoyennes.

Le long de l'avenue de la Milady, la hauteur autorisée peut excéder 12 mètres,

- dans la limite de la hauteur des constructions situées sur les parcelles mitoyennes, le long de la limite Ouest
- si elle contribue à une meilleure insertion aux perspectives urbaines, en créant notamment des séquences de hauteurs différenciées dans le linéaire bâti

En secteur UGr :

La hauteur, à l'égout du toit ou à l'acrotère, et au faitage des constructions est fixée par les dispositions graphiques de hauteurs du secteur à plan de masse « Ocean Start », mises en œuvre en application de la notion d'extension limitée dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la Loi Littoral n° 86-2 du 03 janvier 1986, définis à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme. (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start).


### 3 – Disposition particulière

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

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

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

1°) dispositions générales :

- a. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- c. Notamment dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.
- d. 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.
- 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).

### **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.

**ZONE UG**

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

les détails,

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

Loggias, balcons

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

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

### **3°) les clôtures :**

La transformation des clôtures existantes :

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

La création de Clôtures :

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

**a** - clôtures en limites séparatives :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4°) - ouvrages techniques apparents :**

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

##### Les citernes

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

##### Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs

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

##### Les capteurs solaires sous forme de panneaux

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

##### Les éoliennes de toitures

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

En secteur UGaj, les prescriptions architecturales ci-dessus ne s'appliquent pas pour les installations d'intérêt général dont l'architecture exprime les fonctions et dans le cadre d'un projet d'ensemble sur l'ensemble de la zone.

En secteur UGr, les prescriptions architecturales ci-dessus ne s'appliquent pas pour les installations d'intérêt général dont l'architecture exprime les fonctions et dans le cadre d'un projet d'ensemble sur l'ensemble de la zone.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant. **Le projet s'inspirera du rythme et de la composition des tissus urbains environnants (rythme, adaptation au terrain naturel, hauteur, échelle, volumétrie, et végétation). (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start)**

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

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

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

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

Pour la zone UG et les secteurs, sauf UGa,

#### a - logements collectifs 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 par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par activité.

#### e - Entrepôts, usines, dépôts :

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 - Etablissements scolaires et d'enseignement :

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

**ZONE UG**

h - 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.

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.

En secteur UGa :

Lors de toute opération, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boîtes ou des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après.

- Etablissement recevant du public :  
1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Etablissement d'enseignement primaire :  
1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Etablissement d'enseignement supérieur :  
1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Construction à usage d'habitation :  
1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. En outre, 1 m<sup>2</sup> par logement doit être réservé au stationnement des deux roues.
- Constructions à usage de services complémentaires de l'habitation :  
1 place pour 33 m<sup>2</sup> de de plancher.
- Restaurant et débits de boissons :
  - Jusqu' à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher inclus, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Au-delà de 300 m<sup>2</sup>, 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions 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.

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

A l'exception de dispositions résultant d'un projet d'aménagement d'ensemble,

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

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte, dans la mesure du possible, des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres conservés seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Un plan de masse comportant l'indication des arbres existants, conservés, à abattre et à planter sera joint à tout dossier, ayant un impact sur le boisement.

Le long des voies, les plantations seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m.

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

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

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

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

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

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

En secteur UGvi, les arbres doivent être maintenus et la marge de développement d'une haie végétale périphérique doit être garantie par le recul des installations précaires imposé aux articles UG 6 et UG7.

En secteur UGr, secteur à plan de masse :

- Les constructions doivent respecter les dispositions relatives aux espaces libres délimitée dans le document graphique « Secteur à plan de masse Ocean Start » (Mise en compatibilité avec Déclaration de Projet Ocean Start).

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

Sans objet.