

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La **zone UB** recouvre des zones urbaines denses bâties de manière discontinue.

Elle accueille principalement de l'habitat, mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers.

Il est distingué :

- **un secteur UBc** situé quartiers de Ste-Croix et d'Habas qui correspond a des secteurs principalement constitués d'habitat collectif. Il fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations, de hauteur ;
- **un secteur UBe** qui correspond à des secteurs situés en entrée de ville où une plus grande continuité urbaine est souhaitée. Il fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations, de hauteur.
- **un secteur UBf** qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations. (*modifié le 22 juillet 2011*)

Trois secteurs (site Greta/Barland, site de la Gendarmerie et site « Chemin des Hêtres) font l'objet d'orientations d'aménagements.

Avertissement : la zone UBp fait l'objet d'un règlement particulier.

**SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager (en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme) ou à déclaration préalable (en application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés localisés par le document graphique (en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (en application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (conformément à l'article L341-1 et suivants du code forestier).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination artisanale, commerciale, relevant du régime des installations classées soumises à autorisation ;
- les constructions à destination d'entrepôt relevant du régime des installations classées soumises à autorisation ainsi que les entrepôts non autorisées à l'article UB2 ci-après ;
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ;

- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans excepté dans les cas autorisés à l'article 2 ci-après (*modifié le 18 décembre 2009*)

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :
 - les travaux, installations et aménagements visés aux articles R.421-19 (alinéas j et h) et R.421-23 (alinéa e) du Code de l'Urbanisme ;
 - les constructions à destination d'artisanat relevant ou non du régime des installations classées soumises à déclaration,
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans suite à un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et dans la mesure où la destination n'est pas listée à l'article 1 ci avant, (à « l'identique » signifie que le bâtiment détruit, peut-être reconstruit selon les mêmes implantations, hauteurs, densités qui sont les siennes à la date du sinistre). En ce sens, elle devra respecter les articles 1 et 2 du présent règlement et pourra ne pas se conformer aux dispositions des articles UB 3 à UB 14 (*modifié le 18 décembre 2009*).
- Les entrepôts
 - s'ils sont liés, et nécessaires, au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, et si l'entrepôt est situé dans un rayon de 500m de l'unité foncière qui la supporte ;
 - **et** si l'emprise au sol de l'entrepôt est inférieure à 500 m²
- Les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux ne sont admis que si ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.
- Les relais pour radiotéléphones, s'ils sont implantés sur un bâtiment.

En outre :

- **Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L 151-19) (*Modification n°10*) du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques 3B-1 et identifiés au titre 2-C du présent règlement, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques urbaines esthétiques ou historiques des dits bâtiments, et respectent les prescriptions de l'article 11 et du titre 2-B du présent règlement.
- **En bordure des cours d'eau**, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, admis, et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- **Dans les zones inondables figurant au document graphique N° 3B.6**, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les dispositions applicables dans les zones inondables figurant au titre 2-A du présent règlement.
- **Dans les secteurs à orientations d'aménagement** figurant aux documents graphiques N° 3B.1, les occupations ou utilisations du sol admises devront être compatibles avec les orientations figurant dans le document 2B
- **Dans les secteurs de diversité sociale institués en application de l'article L123-1-5 II 4°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L 151-15) **du code de l'urbanisme (modification n°10) et délimités au document graphique N°3B-7**, les constructions à destination d'habitation devront, selon les secteurs et la taille du programme de construction, intégrer un % minimum de logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions figurant au titre 2-E du présent règlement (*modifié le 25 Février 2011*).

- Dans le périmètre de la servitude instituée en vertu de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, la création de surface de plancher est limitée à 20m² (*modification simplifiée n°6*).

SECTION 2 LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 - ACCES ET VOIRIE PUBLIQUE ET PRIVÉE

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique, par une voie privée ou par une servitude répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées.

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques nouvelles, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères...

Les accès et les voies doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité maximale des usagers se déplaçant sur ces infrastructures.

3.1. Accès

- Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.
- Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur les voies suivantes : boulevard d'Aritxague, N10 et à l'intérieur du périmètre d'agglomération sur la N 117, sauf accord de l'autorité gestionnaire de la voie et aménagement particulier réalisé garantissant la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

a. Caractéristiques minimales :

Les voies nouvelles assurant la desserte d'une opération de construction ou d'un lotissement, auront les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de plus de 50 mètres de long et desservant plus de 20 logements ou 20 lots :
 - emprise totale de la voie : supérieure ou égale à 11,50 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres ;
 - largeur minimale des espaces libres dont trottoirs... : 3 mètres.
- Autres voies :
 - emprise totale de la voie : supérieure ou égale à 9 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres.
- Les dimensions ci-dessus définies pourront être réduites :
 - dans des contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, le relief,
 - pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ;
 - pour les voies desservant moins de 4 lots ou logements ;
 - ponctuellement, pour créer un effet d'écluse, la largeur de la chaussée pourra être réduite à 3,50m. (*modifié le 13 mai 2008*)

b. Autres dispositions :

- Pour toute opération d'ensemble réalisée aux abords du réseau hydrographique, ou de boisements, il peut être imposé la création d'une voie ou d'un espace collectif permettant leur accès.
- Pour toute unité foncière traversant un îlot et dont l'une des façades sur rue a plus de 20m de large, il peut être exigé entre les deux voies, la réalisation d'une liaison piétonne.
- Les voies nouvelles en impasses peuvent être autorisées.
Dans tous les cas, elles doivent permettre la manœuvre en toute sécurité des véhicules automobiles (croisement, sortie sur la voie publique...)
Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles devront être équipées d'un dispositif de retournement adapté à la manœuvre des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères (un diamètre de 24m pourra être imposé)

UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages de réseaux devront être réalisés conformément aux textes réglementaires en vigueur.

4.1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques / obligation de raccordement

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante, un système unitaire existant pourra être maintenu en cas d'impossibilité technique majeure de réaliser un système séparatif.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés sous la voie publique pour recevoir les eaux usées domestiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de l'égout.

4.2.2. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles fixées par la réglementation en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, il est rappelé que le déversement des eaux usées industrielles doit faire l'objet d'une autorisation (convention spéciale de déversement) passée entre le service d'assainissement et l'établissement à raccorder.

Cette convention spéciale fixe notamment la nature quantitative et qualitative des rejets ainsi que, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

En l'absence de raccordement au réseau, il devra être mis en œuvre sur le terrain objet du projet un système de traitement des effluents conforme aux normes en vigueur.

4.2.3. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel).

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

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire à leur libre écoulement.

Dans les secteurs d'application stricte des règles définies dans le zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface aménagée (0.05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0.05l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée (m²) x 0.088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s par ha pour une pluie de 88mm sur une durée de 2 heures.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;

UB

- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

Dans les Zones d'application au cas par cas définies dans le zonage pluvial des eaux pluviales de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :

Secteur sur lequel il est possible de déroger à l'ensemble des règles relatives à la compensation pour imperméabilisation.

Chaque dossier sera soumis par le pétitionnaire pour approbation aux services techniques de l'Agglomération qui procéderont à l'examen de la demande en tenant compte du fonctionnement capacitaire des réseaux à l'aval du projet. Si les réseaux présentent des dysfonctionnements, les règles sont appliquées. En cas de fonctionnement normal les règles peuvent être assouplies. (modification n°10)

4.3. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'encastrent dans le bâti.

UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de superficie minimale exigée

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

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6.1. Règles générales

Nota : pour l'application du présent article, lorsqu'un élargissement est prévu, c'est la largeur de l'emplacement réservé qui est prise en considération et non la largeur de la voie (ou de l'emprise publique) existante.

• Voies (et emprises publiques) supérieures à 10m d'emprise :

Toute construction doit être implantée :

Zone UB (sauf secteurs UBc et UBe):

- soit, avec un retrait minimal de 4m par rapport à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable au document graphique (emplacement réservé, plan général d'alignement) ;
- soit, en retrait de la marge de recul lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique.

Secteur UB c :

- à l'alignement actuel, ou à la limite qui s'y substitue repérable au document graphique (emplacement réservé, plan général d'alignement)
- ou avec un retrait minimal de 2m par rapport à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable au document graphique (*modifié le 13 mai 2008*)

Secteur UB e :

- pour les nouvelles constructions : à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable au document graphique (emplacement réservé, alignement obligatoire) ou à la limite de la marge de recul, lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique ;
- pour les extensions et annexes de constructions existantes : l'implantation devra se faire à l'alignement de la façade existante ou en retrait de celle-ci ;

- **Voies (et emprises publiques) inférieures ou égales à 10m d'emprise :**

Toute construction doit être implantée :

- soit, avec un retrait minimal de 9m (10m en UBc) par rapport à l'axe de la voie (ou de l'emprise publique) ;
- soit, en retrait de la marge de recul lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique.

- **Ouvrages en saillie** : les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres, garde-corps de balcons, auvents, marquises... peuvent être édifiés en saillie de façade. Les surplombs sur la voie publique seront limités à 20cm et devront respecter les dispositions du règlement municipal de voirie.

6.2. Autres implantations

6.2.1. Autres implantations admises ou imposées

D'autres implantations que celles définies à l'article 6.1. pourront être admises ou imposées :

- pour l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères, ou des déchets destinés à la collecte qui peuvent être implantés à l'alignement, ou dans la bande de retrait ;
- pour permettre la sauvegarde d'arbres ou ensemble végétal de qualité, mettre en valeur une perspective, un angle de rue, un élément bâti, ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection, soit au titre du **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*), soit au titre des monuments historiques, il pourra être imposé une implantation à l'alignement, ou un retrait supplémentaire pouvant aller jusqu'à 10m ;
- pour respecter la trame bâtie aux abords du projet, il pourra être imposé d'aligner la construction sur la ou les constructions voisines ;
- sauf secteur UBc et UBe, un recul de 3m supplémentaires pourra être imposé pour les constructions dont la hauteur de façade dépasse 8,6m afin d'assurer une meilleure insertion des constructions dans l'environnement bâti

6.2.2. Alignement obligatoire mentionné au document graphique

Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne en pointillés correspondant à la légende « alignement obligatoire », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne.

6.3 Règle spécifique

- **Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne »**, les constructions **doivent** s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-10. (*modifié le 19 juillet 2013*)
- **Dans le secteur à plan de masse « site Paul Pras »**, la construction devra s'implanter à l'intérieur de l'emprise d'implantation des constructions délimitée dans le document graphique 3B-11. Elle devra être alignée sur l'Av Paul Pras, des retraits à RDC ainsi que des redents pourront être autorisés. (*modifié le 21 janvier 2014*)

- Dans le secteur à plan de masse « site Passage de l'Union » les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-12. Elles devront respecter l'alignement obligatoire graphiquement défini côté avenue du Maréchal Soult.

UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Règle générale

- Zone UB (sauf secteurs UBe, UBf et secteurs à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », « site Paul Pras ») et « site Passage de l'Union » (modification n°10)
Toute construction doit être :
 - **implantée** à 2m au moins des limites ou sur une des limites séparatives; (*modifié le 13 mai 2008*)
 - **et tout point** de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 3m ($D \geq H-3$).

Quand la hauteur du terrain naturel en limite séparative est supérieure à celle du terrain naturel sous la construction projetée, la hauteur de la construction est diminuée de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis titre 4) (*Modifié le 23 juillet 2010*)

- Secteur UBe : Toute construction doit être :
 - implantée au moins sur une des 2 limites séparatives latérales et en retrait de 2m minimum de la limite de fond de parcelle. En cas de retrait, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 3m ($D \geq H-3$).
- Secteur UBf : Toute construction doit être implantée à, au moins, 3m des limites séparatives (*modifié le 22 juillet 2011*)
- **Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne »**, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-10. (*modifié le 19 juillet 2013*)
- **Dans le secteur à plan de masse « site Paul Pras »**, la construction devra s'implanter à l'intérieur de l'emprise d'implantation des constructions délimitée dans le document graphique 3B-11. (*modifié le 21 janvier 2014*)
- **Dans le secteur à plan de masse « site Passage de l'Union »** les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-12. (*modification n°10*).

7.2. Règles particulières (sauf secteurs UBc, UBe et secteurs à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne (modifié le 19 juillet 2013), « site Paul Pras » (modifié le 21 janvier 2014) et « site Passage de l'Union » (modification n°10)

- Surélévation de constructions d'habitation existantes, implantées à des distances moindres:
La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est autorisée dans la limite d'un étage courant sans dépasser 6,50 m de hauteur de façade du côté de la limite concernée et sans dépasser l'emprise au sol de la construction existante.

7.3. Autres implantations

7.3.1. Autres implantations admises ou imposées

D'autres implantations que celles qui sont définies à l'article 7.1. peuvent être admises ou imposées pour :

- les saillies, telles que les débords de toits, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert l'implantation dans les marges de reculement, définies au 7.1. ci dessus est admise;
- les équipements d'infrastructures de service public ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3m ;
- les piscines qui peuvent être implantées à 1 m des limites ;
- lorsque la construction projetée s'appuie sur un bâtiment contigu existant en bon état situé sur la propriété mitoyenne, et que la partie de la construction implantée en limite séparative correspond, dans le respect de l'article 10, au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu (hauteur et largeur du bâtiment) et sous réserve que la construction ne soit pas déjà implantée sur l'autre mitoyenneté (*modifié le 13 mai 2008*)
- pour respecter la trame bâtie aux abords du projet, mettre en valeur un élément bâti, ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*), ou au titre des monuments historiques, il pourra être imposé une implantation entre 0 et 10m de la ou les limites séparatives ;
- les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3m qui peuvent être implantées en limite séparative. (*modifié le 13 mai 2008*)
- les constructions, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UE, qui peuvent être implantées à trois mètres minimum de cette limite. (*modifié le 19 juillet 2013*)

7.3.2. Continuité obligatoire mentionnée au document graphique

Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne continue correspondant à la légende « alignement et continuité obligatoires », les constructions devront s'implanter en continu le long de cette ligne.

UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ -

8.1. Règles générales

Les baies des pièces principales des habitations et des bureaux ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

8.2. Autres implantations

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*), soit au titre des monuments historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité.

UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définitions

Voir lexique.

9.2. Règles générales

Zone UB (sauf UBc et UBe):

- Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,4.
Pour les ensembles de logements collectifs de plus de 400m² d'emprise au sol, il pourra être imposé de répartir l'emprise au sol entre plusieurs bâtiments (hors sous sols de stationnements).
- Un dépassement de l'emprise au sol est autorisé pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de plus 20m² par rapport à l'emprise existante pour permettre :
 - l'extension de la construction,
 - la construction d'annexes lorsqu'il s'agit de bâtiments d'habitation.
- Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et de superstructure de service public ou d'intérêt collectif
- **Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne »**, le coefficient d'emprise au sol est indiqué dans le document graphique 3B-10 par secteurs d'emprise maximum d'implantation des constructions (*modifié le 19 juillet 2013*)
- **Dans le secteur à plan de masse « site Paul Pras »**, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé. (*modifié le 21 janvier 2014*)
- Dans le secteur à plan de masse « site Passage de l'Union » le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé. (*modification n°10*)

Secteurs UBc et UBe: non réglementé

9.3. Zone non aedificandi

Cependant, lorsqu'une indication graphique délimite une zone non aedificandi, aucune construction ou partie de construction ne peut y être édifiée. Toutefois, les constructions en dessous du niveau du sol et les clôtures y sont admises.

UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit en bordure de voie (ou d'emprise publique) ;
- d'une hauteur maximale de façade ;
- d'une hauteur maximale de toiture.

Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elles doit être respectée.

10.2. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique

Le gabarit s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrains bordant la voie (ou l'emprise publique).

10.2.1. Règle générale

- *Pour les voies (et emprises publiques) d'une emprise inférieure ou égale à 6m :*
la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) ne peut être supérieure à la distance (L) -calculée horizontalement- de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite indiquée au document graphique qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul, plan général d'alignement), majorée de la moitié de cette distance soit : $H \leq L + 1/2 L$.

- *Pour les voies (et emprises publiques) d'une emprise supérieure à 6 mètres :*
la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) ne peut être supérieure à la distance (L) -calculée horizontalement- de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite indiquée au document graphique qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul, plan général d'alignement), majorée de 3 mètres soit : $H \leq L + 3$ mètres.
- Les ouvrages en saillies mentionnés à l'article 6.1 et 10.4.1 peuvent être édifiés en saillie du gabarit.

10.2.2. Implantations spécifiques

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'emprises inégales, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20m, à compter du point d'intersection des alignements des deux voies, en dehors des pans coupés (cf. croquis illustratifs).
- Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30m, l'intersection des gabarits peut-être modulée pour des raisons architecturales (cf. Titre 4, croquis illustratif).

10.3. Hauteur des façades

10.3.1. Modalités de calcul (cf. titre 4 : croquis illustratifs)

Les hauteurs sont mesurées :

- à **partir** du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.
Lorsque le terrain sous l'emprise de la construction présente une pente de plus de 10% : les cotes sont prises sur l'axe de section d'une longueur maximale de 20m (mesurée à partir du point le plus haut) tracée entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) situés sous l'emprise du bâtiment ;
- **jusqu'au** point d'intersection du plan vertical de la façade et la sous-face du plan incliné de la toiture, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

10.3.2. Règles de hauteurs

a. Règles générales

Sauf « hauteur de façade spécifique » mentionnée aux documents graphiques (*modifié le 19 juillet 2013*), la hauteur des façades d'une construction ne pourra excéder :

- UB et UBf** (*modifié le 30 mars 2012*): **11,30m**
- UBc** : **14m**
- UBe** : **12,80m**

Dans le cas des façades pignon, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte.

b. Dépassement autorisé sous conditions

Les hauteurs définies ci-dessus peuvent être majorées d'une hauteur maximale de 1,50m sous réserve que cette hauteur supplémentaire soit :

- répartie sur 1 ou plusieurs niveaux (hors logements en combles), pour permettre la création de hauteurs sous plafond supérieures à 2,50m ;
- **et/ou** affectée au rez-de-chaussée, si celui-ci est destiné à tout autre usage que l'habitat et le stationnement et si sa hauteur sous plafond est supérieure à 3m.
- **et/ou** affectée à la réalisation de parcs de stationnement semi-enterrés sous réserve que la hauteur sous plafond du dernier niveau de stationnement n'excède pas 1m mesurée par rapport au niveau du sol selon les modalités de calcul définies au 10.3.1. ci-dessus. (*modifié le 21 janvier 2014*)

Cette majoration de hauteur ne sera pas autorisée si la construction jouxte un ensemble bâti ou un bâtiment repéré au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (Modification n°10).

10.4. Hauteur des toitures

10.4.1. Gabarit enveloppe des toitures

La toiture ou l'attique doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe de 45° qui prend assise au maximum de la hauteur de façade autorisée (modifié le 25 Février 2011). Dans le cas de façade pignons, c'est la façade latérale qui est prise en compte.

Les ouvrages suivants peuvent être réalisés en saillie du gabarit enveloppe:

- les garde-corps des terrasses d'attiques réalisés au nu de la façade. (modifié le 19 juillet 2013)
- les lucarnes ;
- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée.
- les locaux techniques (escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement...) réalisés sur des immeubles existants dès lors qu'ils sont situés en retrait d'au moins 2m et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1m au-dessus du rampant. Dans tous les cas, ce dépassement sera masqué par un dispositif architectural approprié
- les systèmes ajourés (pare-soleil,...) dans la limite de 1.5m (modifié le 25 Février 2011).

10.4.2. Hauteurs des toitures

Sauf « hauteur de toiture spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur de la toiture ne doit pas dépasser la hauteur de façade autorisée (modifié le 21 janvier 2014) :

- de plus de 4m au faitage
- de plus de 3m à l'acrotère de l'attique

Lorsque la construction est bordée par deux voies non contiguës distantes de moins de 15m, cette hauteur est mesurée par rapport à la façade la plus élevée (cf. Titre 4, croquis illustratifs).

Sont admis en dépassement de la hauteur de toiture dans la limite de 1m :

- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée.

10.5. Autres hauteurs

D'autres hauteurs que celles qui sont définies ci-dessus, peuvent être admises, pour :

- l'extension de constructions existantes, avant la date d'approbation du présent règlement, d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
- les équipements de superstructure de service public ou d'intérêt collectif existant avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 5m supplémentaires et du respect des règles de gabarit, définies au 10.2 ci-dessus ;
- les équipements d'infrastructures de service public ou d'intérêt collectif, en raison de contraintes techniques ou de fonctionnement.

D'autres hauteurs que celles qui sont définies ci-dessus, peuvent être imposées, pour :

- garantir la continuité volumétrique d'un ensemble bâti contigu en bon état existant à la date d'approbation du présent règlement, sans pouvoir excéder 2m supplémentaires, par adossement à des pignons existants, sans pouvoir les dépasser.
- Pour assurer une meilleure insertion des constructions au site dans le cas de constructions implantées sur des terrains dont la pente dépasse, sous l'emprise de la construction, plus de 10%, sans pouvoir excéder 2m supplémentaires

- dans les secteurs repérés aux documents graphiques au titre de **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*) (catégorie 7) pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet dans la limite de + ou – 2m.
- Pour les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture dans la limite d'un mètre supplémentaire. (*modifié le 19 juillet 2013*)

UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Règles générales

Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité urbaine et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, ainsi que l'intérêt architectural de l'édifice qu'elle modifie.

Sauf, si par sa nature et sa fonction d'exception (équipement d'intérêt collectif) l'ouvrage est appelé à constituer un repère dans la ville, le parti architectural restera sobre. Dans tous les cas, l'expression architecturale traduira la réalité du projet (son contenu, son usage, sa fonction technique...) et évitera les effets d'artifice (fausses structures...).

Les architectures qui se réfèrent, sans les interpréter à des architectures traditionnelles sont admises à conditions :

- qu'elles ne soient pas issues de références traditionnelles étrangères au contexte,
- qu'elles ne soient pas issues d'une confusion de référence suite à des emprunts de différentes natures, (mélange des genres) ;
- qu'elles participent à conforter et mettre en valeur l'identité des lieux,
- qu'elles s'accompagnent d'un souci d'authenticité dans le choix des matériaux, et dans la recherche du détail (calepinage, modénature...).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*), doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

11.2 : Constructions existantes et nouvelles

11.2.1 Implantations

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

11.2.2 Constructions existantes

a. règles générales

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (continuité des formes et volumes, continuité des matériaux) L'effet de contraste peut-être admis dès lors qu'il contribue à mettre en valeur l'édifice et résulte d'un parti architectural cohérent et sobre.

Les dispositifs d'éclairage en toiture ainsi que les panneaux solaires, sont autorisés si leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture et non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de plaquages rapportés en façade non compatibles avec le style de l'édifice (notamment les carreaux vernissés ou de grès, placages de pierre étrangère à la région...) sont interdits.

À l'occasion de la restauration, même partielle, de constructions anciennes présentant un intérêt architectural :

- les détails d'architecture en pierres, briques, ou bois devront être maintenus et restaurés ;
- les matériaux et les couleurs mis en œuvre seront de mêmes nature et composition que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale ;
- les matériaux traditionnels propres à l'architecture du bâtiment devront être réutilisés notamment lors de la réfection de toitures existantes.

De manière générale, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2-B du présent règlement seront à privilégier.

b. Bâtiments ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (Modification n°10)

Les documents graphiques 3B-1 identifient les bâtiments et ensembles bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (Modification n°10) du Code de l'Urbanisme.

Le titre 2-C du présent règlement recense par parcelles ces différents éléments ainsi que les catégories auxquelles ils appartiennent et qui ont motivé leur protection.

Le document 3C, annexes du règlement, comprend dans sa partie 3, l'ensemble des fiches d'identification des bâtiments et ensembles bâtis concernés ainsi que les motifs de leur protection.

Toute intervention sur ces édifices devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

A cet effet, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2-B du présent règlement devront être respectées.

Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments inclus dans un ensemble bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (Modification n°10) devront contribuer à préserver et mettre en valeur leur cohérence urbaine et architecturale.

Des prescriptions de nature à préserver les caractéristiques des édifices ou des ensembles bâtis ou à les mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

11.2.3 : Nouvelles constructions

a. Façades : composition, couleurs et matériaux

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

Sauf parti de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Les matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Sont interdits :

- l'emploi à nu -ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques nervurés, les plaques plastiques ;
- les carreaux vernissés ou de grès, les placages de pierres étrangères à l'architecture traditionnelle de la région.

Toutefois, si leur utilisation résulte d'un parti architectural cohérent et sobre adapté à la nature de l'ouvrage, leur utilisation pourra être admise.

b. Toitures en pente

Les toitures (forme, pente, sens du faîtage) doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante

Les toitures incluant des pentes différentes que celles qui sont déterminées par les pentes de couvertures traditionnelles (35% à 45%), peuvent être admises ou imposées pour maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux existants ou dans le cadre de la mise en œuvre de technologies particulières.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture.

Leur longueur totale ne doit pas dépasser 40% de la longueur du pan de toiture concerné.

Les panneaux solaires sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés dans la toiture et non visibles depuis l'espace public.

c. Toitures-terrasses

Les terrasses en toiture sont autorisées si elles ne sont pas intégrées dans une toiture en pente

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

11.2.4. Devantures commerciales et enseignes

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services... situés en rez-de-chaussée, devront préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

L'implantation d'enseignes sur façades devra répondre aux mêmes exigences et à la réglementation en vigueur

11.3. Clôtures

Elles doivent, par leur dessin et par leur dimension s'harmoniser aux hauteurs et aux caractères des clôtures avoisinantes.

Dans les lotissements et dans toute opération d'ensemble (permis groupé), les clôtures devront présenter une unité d'aspect.

Les clôtures composées de grillages et non plantées d'une haie, et celles constituées de panneaux en béton, en plastique, (poly carbonate...), ou en clin de bois, sont interdites.

Les haies d'une longueur supérieure à 20m, devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

11.3.1 Clôtures sur l'alignement des voies ou emprises publiques

a. Modalités de calcul de la hauteur

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) au droit de la clôture.

Si la voie est en pente (supérieure à 5 %) les hauteurs sont mesurées sur l'axe de sections de clôture d'une longueur maximum de 5m.

b. Clôtures anciennes

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage ainsi que les grilles et portails anciens seront conservés et restaurés. Les clôtures pourront être rehaussées :

- dans la limite de 1.8m de hauteur
- sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine

c. Nouvelles clôtures

Les nouvelles clôtures devront être réalisées :

- soit, en mur plein
- soit, constituées d'un soubassement maçonné doublé d'une haie végétale. Le soubassement pourra être surmonté d'éléments ajourés horizontaux, tels que lisses en bois peint, en béton, en métal tubulaire, ou d'une grille ajourée (cf. document 3C, annexes du règlement : exemples à privilégier).

La haie pourra être interrompue pour ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés est interdit. Les grillages visibles depuis l'espace public et non associés à une haie dense sont interdits.

Les ouvrages maçonnés (mur ou soubassement) seront recouverts d'un enduit ou réalisés en pierres apparentes. Si leur hauteur est supérieure à 0,60m, il pourra être imposé la réalisation d'un enduit non destiné à être peint.

La hauteur est limitée à 1,80m.

Cette hauteur est ramenée à 1,50m pour les murs pleins, sauf s'ils sont bâtis en pierre apparente.

Dans le cas de clôture mixte, le soubassement plein doit avoir une hauteur minimale de 60cm et une hauteur maximale de 1,20m. Les proportions 1/3 de mur plein -2/3 ajouré ou 2/3 plein-1/3 ajouré devront être privilégiés.

d. Clôtures sur murs de soutènement :

- *mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1.5m* mesurée depuis la voie. Une clôture peut être édiflée sur le mur de soutènement. La hauteur totale de la clôture mesurée à partir du niveau du terrain de l'opération sera limitée à 1m, la partie pleine (soubassement) ne devant pas dépasser 0,3m. Le soubassement devra être réalisé avec les mêmes matériaux que le mur de soutènement de manière à présenter une unité d'aspect. Il pourra être surmonté sur une hauteur de 0,7m maximum de lisses en bois peint/ lisses métallique tubulaire, grille ajourée...
- *mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5m* mesurée depuis la voie (1,8m pour les murs en pierre). La clôture devra être constituée d'une haie végétale et pourra être doublée d'un grillage semi-rigide d'une hauteur maximum de 1m, non visible depuis la voie.

11.3.2 Clôtures en limites séparatives.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Si le terrain est en pente (supérieure à 5 %), les hauteurs sont mesurées sur l'axe de sections de clôture d'une longueur maximum de 5m.

La hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures devront être conçues de manière à permettre une continuité écologique avec les espaces libres voisins. (*modifié le 18 décembre 2009*) (*modifié le 19 juillet 2013*).

11.3.3 Autres traitements et hauteurs admis ou imposés

Des traitements et hauteurs différents peuvent être admis ou imposés :

- pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositif pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières ;

- pour les clôtures à l'alignement des voies classées à grande circulation de catégorie - 1, 2, 3 (telles que repérées dans le plan annexe N°4F du PLU « Infrastructures de transports terrestres – délimitation des zones de bruit »), la hauteur pourra être portée à 2m sous réserve que le mur soit traité en pierres, ou soit végétalisé et sous réserve de son intégration paysagère ;

- dans les ensembles bâtis repérés au titre de l'article **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*) (catégorie 7), la restauration des clôtures et les nouvelles clôtures devront être traitées de manière à préserver l'aspect d'ensemble. Des prescriptions de nature à préserver ou retrouver ces caractéristiques pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect d'ensemble pourront être interdites.

11.4. Locaux et dispositifs techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement... peuvent être aménagés en terrasses. Dans ce cas, ils devront être inscrits dans le gabarit enveloppe de toiture défini à l'article 10.4.1 et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Toutefois, dans le cas où ces locaux sont réalisés sur des immeubles existants, ils peuvent être admis hors du gabarit dès lors qu'ils sont situés en retrait d'au moins 2m et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1m au-dessus du rampant. Dans tous les cas, ce dépassement sera masqué par un dispositif architectural approprié.

Les projets de construction d'équipements techniques, liés aux différents réseaux, doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération.

11.5. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie des façades, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être positionnés et étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.6 Aires de stationnement et de stockage

Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements. Pour les aires de stationnement de moins de 20 unités, les arbres pourront être regroupés afin de constituer des massifs arborés.

Les éventuels dépôts, aires de stockage, aires de stationnement, ou de présentation de marchandises à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis une voie principale. Ils devront être masqués par des haies arbustives à port libre (non taillée).

UB12 - STATIONNEMENT

12.1. Règles générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et leurs annexes (rampes d'accès, aires de manœuvre, aires de refuges...) doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol. Pour les opérations réalisées sous forme de permis groupés (R.431-24) ou les lotissements, la moitié des places exigée pourra être réalisée sur les espaces communs de l'opération.

Sauf dispositions particulières définies dans les normes à l'article suivant les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ;
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la SURFACE DE PLANCHER, augmentation du nombre de logements, augmentation de la capacité d'accueil).

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas, lorsque les travaux ne génèrent pas l'application de ces normes (ex. modification de façades) ou rendent la construction plus conforme aux dispositions relatives au stationnement.

12.2. Modalités de calcul du nombre de places

Le nombre de places de stationnement minimum calculé en fonction des normes ci-après est arrondi :

- à l'entier inférieur : jusqu'à la décimale 5 ;
- à l'entier supérieur : au-delà de la décimale 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations définies ci-après (programmes mixtes), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface, nombre de logements, ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil déclarée en application de la réglementation des Établissements Recevant du Public (E.R.P.).

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les normes ci-après sont définies en fonction de la destination de chaque construction et visent notamment à faciliter la détermination du nombre de places de stationnement à créer.

Néanmoins, lorsque la nature ou la situation du projet présente des caractéristiques particulières rendant notamment possible une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement au sein de l'unité foncière, ces normes pourront être modulées.

Il sera alors réalisé le nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. On peut citer comme exemple :

- projet de construction comportant plusieurs affectations dont les périodes de fonctionnement sont décalées ;
- projet de construction comportant plusieurs affectations destinées aux seuls mêmes utilisateurs.

12.3. Nombre de places de stationnement

Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :

12.3.1. Constructions à destination d'habitation

a. Logements locatifs aidés par l'État

En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est précisé:

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État. »

b. Autres logements

- 1,6 place de stationnement par logement (*modifié le 19 juillet 2013*)
Ce nombre sera ramené à 1,2 place par logement, lorsque l'opération est située à l'intérieur des secteurs figurant au plan 3B-8 plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement (*modifié le 25 Février 2011*).
- En outre :
 - Dans les programmes collectifs :
20 % des places exigées seront banalisés pour les visiteurs, et dans les programmes de plus de 20 logements, 50 % au moins des places exigées devront être localisées en sous-sols. Cette dernière disposition ne s'applique pas dans les zones inondables.
Il sera en outre réservé 1,5m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants.
 - Opérations réalisées sous forme de lotissements :
Il sera réalisé des stationnements supplémentaires banalisés (visiteurs) sur les parties communes et représentant au minimum 1 place pour 3 lots.
 - Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne »,
20 % des places exigées seront banalisés pour les visiteurs et 70 % au moins des places exigées devront être localisées en sous-sols.
Il sera en outre réservé 1,5m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants. (*modifié le 19 juillet 2013*)

c. Foyer-logement

1 place de stationnement pour 2 chambres.

d. Résidence étudiante

1 place de stationnement par logement. Pour les résidences étudiantes financées avec un prêt aidé par l'État, c'est la règle applicable aux logements locatifs aidés par l'État qui s'applique. (*modifié le 13 mai 2008*)

12.3.2. Constructions à destination d'hôtellerie

Application de la règle la plus contraignante entre :

- 1 place par unité d'hébergement ;
- et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

12.3.3. Constructions à destination de commerce

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : pas de place exigée ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 50 m² inclus et 300 m² : 1 place, plus 1 place par 50 m² au-delà de 50 m² ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 m² inclus et 1000 m² : 6 places, plus 1 place par 20 m² au-delà de 300 m² ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure à 1000 m² : il sera réalisé le stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire avec minimum 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Ce nombre pourra être réduit jusqu'à 50%, s'il existe à 200m maximum du terrain de l'opération un parc de stationnement public de capacité suffisante. (modifié le 21 janvier 2014)

12.3.4. Constructions à destination d'artisanat ou d'industrie

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : pas de place exigée ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 50 m² inclus et 700 m² : 1 place, plus 1 place par 80 m² au-delà de 50 m² ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 700 m² inclus et 1 500 m² : 9 places, plus 1 place par 60 m² au-delà de 700 m² ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure à 1500 m² : il sera réalisé le stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire avec minimum 1 place par 60 m² de SURFACE DE PLANCHER.

12.3.5. Constructions à destination d'entrepôt

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : pas de place exigée ;
- SURFACE DE PLANCHER comprise entre 50 m² inclus et 500 m² : 1 place, plus 1 place par 100 m² au-delà de 50 m².

12.3.6. Constructions à destination de bureaux et services

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : pas de place exigée ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m² : 1 place, plus 1 place par 30 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 50m² de SURFACE DE PLANCHER (modifié le 25 Février 2011).

A l'intérieur des secteurs figurant au plan 3B-8 : plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement, la règle applicable est :

- 1 place par 50m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER (modifié le 25 Février 2011).

12.3.7. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**a. Équipements d'infrastructures**

Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'équipement.

b. Équipements de superstructures

- Pour ces équipements, des aires de stationnement autobus pourront être imposées.
- Établissements d'enseignement :
 - établissements du premier et second degré : 1 place par salle de classe créée ;

- établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 2 places par salle de classe créée.

Les établissements d'enseignement doivent en outre comporter une aire de stationnement 2 roues.

- Établissements de soins :
 - 1 place pour 2 chambres.
- Autres équipements collectifs de superstructures :
 - 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (ERP) article R. 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les équipements nécessaires aux services publics, il ne sera pas exigé de place de stationnement s'il existe à proximité un parc public de stationnement (*modifié le 13 mai 2008*))

12.3.8 Travaux, installations et aménagements-Articles R.421-19 (alinéas h, j, k) et R.421-23 (alinéa e) du Code de l'Urbanisme

Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'installation.

12.4. Conception et traitement des aires de stationnement

12.4.1. Généralités

Les accès, dégagements et voies de circulation interne des stationnements doivent être conçus et dimensionnés de façon à permettre la manœuvre aisée des véhicules et l'accessibilité effective des places.

En raison d'impossibilités objectives et insurmontables, résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé la réalisation de places commandées, dont le nombre maximum est de 2 places par opération.

Tout parc de stationnement dépendant d'une installation recevant du public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Nonobstant les dispositions de la réglementation en vigueur, il sera réservé au minimum une place, plus une place par tranche de 50 places.

12.4.2. Dimension des places

Excepté pour les dispositifs techniques permettant d'accéder automatiquement aux places de stationnement, les places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Type stationnement Caractéristiques	Perpendiculaire à la voie de circulation	En épis 45 ° voie circulation	Longitudinale à la voie de circulation
Longueur	5.00 m 4.8m en extérieur et absence d'obstacle	5.00 m	5.00 m
Largeur standard	2.30 m	2.30 m	2.00 m
Handicapés	3.30 m	3.30 m	Impossible
Dégagement	5.50 m 5.00m en extérieur ou si largeur de 2.50 mètres	4.00 m	-

(*modifié le 18 décembre 2009*)

Nota : les normes de dégagement peuvent être modulées dans le cas où aucun obstacle ne vient gêner la manœuvre des véhicules (exemple : dégagement bordé d'une haie...).

12.4.3. Répartition du stationnement

Au-delà de 20 places, les espaces de stationnement à l'air libre devront être fractionnés au sein de l'opération et les stationnements visibles depuis les voies publiques seront limités. (*modifié le 13 février 2009*)

Pour les commerces, au-delà de 30 places de stationnement, le stationnement entre la construction principale et la voie publique principale bordant l'opération ne devra pas excéder 50 % du stationnement.

12.5. Solutions alternatives en cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire lui-même aux obligations en matière de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement, en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en oeuvre de solutions alternatives suivantes :

- Création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé à proximité de l'opération étant entendu que l'aménagement de substitution devra respecter, lui-même le règlement.
- Obtention d'une convention à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.
Un parc public sera considéré en cours de réalisation si la collectivité a acquis les terrains d'assise et que les moyens financiers ont été précisés.
- Achat de places dans un parc privé de stationnement, situé à proximité de l'opération.

UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1. Règle générale

Rappel : tout projet devra respecter les dispositions graphiques et écrites du Zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (Modification simplifiée n°5)

Dans le secteur objet de l'orientation d'aménagement « chemin des Hêtres » le traitement des espaces libres, des plantations existantes ou à créer, devra être compatible avec les indications portées dans l'orientation d'aménagement

Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés :

Dans le cadre de destinations mixtes, le coefficient s'applique au prorata de la SURFACE DE PLANCHER affectée à chaque type de construction. *(modifié le 19 juillet 2013)*

a. Normes générales

- Les espaces libres représentent 30 % au moins de la surface de l'unité foncière. Et ces espaces libres doivent recouvrir au moins 40% de la surface de la bande de retrait imposée à l'article UB 6. Le pourcentage total pourra être ramené à 25% dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne pourrait respecter cette règle. *(modifié le 13 mai 2008)*

Cette deuxième règle ne s'applique pas :

- dans les cas d'implantation à l'alignement prévus à l'article 6.2,
- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12 m *(modifié le 13 février 2009)*.

- Si la construction est à destination de commerce ou d'artisanat, ou si la construction est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (modification n°13), les espaces libres représentent 10% au moins de la surface de l'unité foncière. Et ces espaces libres doivent recouvrir 30 % au moins de la surface de la bande de retrait imposée à l'article UB 6. *(modifié le 13 mai 2008)*

Cette deuxième règle ne s'applique pas :

- dans les cas d'implantation à l'alignement prévus à l'article 6.2 ;
- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12 m.

- En dehors de la bande de retrait imposée à l'article UB 6, ces espaces peuvent être aménagés pour moitié sur dalles, si celles-ci ne se situent pas à plus de 1,20m par rapport au sol naturel. Dans ce cas, celles-ci doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

Nota : la bande de retrait est mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite de l'alignement ou de l'emplacement réservé ou de la marge de recul, indiqués au document graphique qui s'y substitue.

b Règles spécifiques :

secteur UBe opérations implantées à la limite de la marge de recul

Pour ces opérations, il devra être prévu dans la marge de recul, le traitement d'une bande végétale de 1,20m à l'alignement de la voie, incluant des plantations arbustives (*modifié le 19 juillet 2013*). Cette disposition ne s'applique pas lors de travaux d'extension de constructions existantes.

secteur à plan masse « site Paul Pras »: les espaces libres devront recouvrir 10% minimum du secteur d'emprise d'implantation des constructions délimité au plan 3B-11. (*modifié le 21 janvier 2014*)

c. « Indications graphiques »

Lors d'une opération de construction, la plantation d'arbres ou alignement planté sont exigés sur les espaces recouverts par la trame « plantation à réaliser ».

13.2. Traitement

Les espaces libres seront, autant que possible, conçus en légère dépression, afin de constituer des volumes de rétention d'eaux supplémentaires par temps de pluie.

a. Types de plantations

Tout type de plantation est admis à l'exclusion des végétaux notoirement connus pour leur fragilité sanitaire. Les végétaux choisis devront être en rapport avec la taille du terrain objet du projet. Ainsi pourront être interdits les végétaux à fort développement sur les terrains d'une superficie inférieure à 2000 m² (cf. document 3C annexes du règlement)

Les haies de plus de 20m de longueur, devront être réalisées en associant plusieurs espèces végétales.

b. Voies, accès, espaces collectifs

Dans tous les cas les espaces libres imposés au titre du présent article, devront être organisés de façon à conforter et valoriser les espaces collectifs d'accès et de desserte. Les voies devront être plantées d'une rangée d'arbres de hautes tiges ou traitées de manière paysagère (bosquets d'arbres, plantations arbustives...). (*modifié le 19 juillet 2013*)

13.3. Espaces protégés

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*), sont admis uniquement les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.
- Les arbres repérés dans les documents graphiques au titre de l'article **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (*Modification n°10*) doivent être préservés.

UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet. (modification n°10)