



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

**COMMUNE DE BAYONNE
MODIFICATION N° 18
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTICE EXPLICATIVE

Annexe à la délibération du Conseil Communautaire de la
Communauté d'Agglomération du Pays Basque du 15 février
2025

Sommaire

1 L'EXPOSE DES MOTIFS ET CHOIX DE PROCEDURE	3
1.1 LE PLU DE BAYONNE	3
1.2 L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	3
1.3 RECEVABILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	6
2 LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU EN VIGUEUR	7
2.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – PIECE 3A DU DOSSIER DE PLU	7
2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE 3B DU DOSSIER DE PLU	42
2.3 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – PIECE 2B DU DOSSIER DE PLU ..	44
2.4 MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	48
3 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	49

1 L'EXPOSE DES MOTIFS ET CHOIX DE PROCEDURE

1.1 LE PLU DE BAYONNE

La commune de Bayonne dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal de Bayonne le 25 mai 2007. Il a fait l'objet de 3 révisions simplifiées sectorielles approuvées le 30 juin 2009, de 5 mises en compatibilité approuvées le 13 août 2010, 18 décembre 2010, 23 septembre 2015, 2 octobre 2021, 17 février 2024, modifié les 13 mai 2008, 13 février 2009, 18 décembre 2009, 23 juillet 2010, 25 février 2011, 22 juillet 2011, 30 mars 2012, 19 juillet 2013, 21 janvier 2014, 16 décembre 2015, 15 juin 2016, 10 mars 2018, 9 novembre 2019, 14 décembre 2019 et objet de 8 modifications simplifiées adoptées les 27 juillet 2009, 23 avril 2010, 15 février 2013, 27 septembre 2013, 15 juin 2016, 21 décembre 2016, 17 juin 2017 et 2 octobre 2021.

1.2 L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Motif n°1 – La mutation du quartier « Citadelle »

Au cœur d'un patrimoine architectural et arboré de grande qualité, le quartier de « La Citadelle » va connaître dans les prochaines années une profonde modernisation.

Construits à la fin des années 1950, les 241 logements que compte « La Citadelle » ne répondent plus aux attentes d'accessibilité et de confort de vie.

En raison des fragilités structurelles descellées sur les bâtiments, la solution d'une démolition-déconstruction a été retenue, sachant qu'elle offre la possibilité de concevoir des logements qualitatifs, de conception bioclimatique. Les performances de confort et d'usages visées n'auraient pu être atteintes dans le cas d'une réhabilitation.

Aux côtés de la Ville de Bayonne, Habitat Sud Atlantic a engagé des études visant à offrir un projet ambitieux et vertueux pour l'environnement et les habitants :

- diversité des publics par la mixité sociale (60% de logements sociaux minimum),
- qualité de vie dans les logements (bioclimatiques),
- préservation des arbres sains et des lisières de grande qualité,
- services et commerces de proximité,
- espaces publics apaisés et végétalisés.

En vue de répondre aux enjeux du logement sur le territoire bayonnais, et de contribuer à la réduction de la consommation d'espaces naturels, ce quartier déjà urbanisé sera densifié de façon mesurée et qualitative.

La conception du projet urbain global repose sur la préservation des qualités environnementales du site : conservation des arbres sains, replantations, libres circulations piétonnes dans les parcs autour des bâtiments, percées visuelles entre les constructions, mise en valeur des lisières boisées.

Le principe urbain retenu propose de stationner les voitures des habitants sous les bâtiments (sous-sols et rez-de-chaussée) afin de libérer l'espace public fortement occupé aujourd'hui par les stationnements exclusivement gérés en surface. Quelques places de parking seront toutefois conservées en bord de voies pour les visiteurs et usagers des commerces et services de proximité.

Cette requalification du quartier nécessite ainsi d'offrir un niveau bâti supplémentaire à ce que le règlement d'urbanisme actuel permet. Ainsi, la présente procédure vise à autoriser un niveau R+5 pour les futurs bâtiments, qui s'intégreront parfaitement dans la volumétrie du quartier et resteront au niveau de la canopée des boisements environnants.

La mixité sociale envisagée, à l'échelle du zonage est d'un minimum de 60% de logements sociaux (locatif et accession), et 40% de logements privés.

L'îlot « Maubec/Grenet », l'accroche du quartier Citadelle

Véritable « prou » du quartier Citadelle-Maubec, cet îlot est très visible depuis le carrefour Matras. Le projet envisagé ici devra comporter une accroche architecturale et de transition vers la vieille ville. Aujourd'hui étanche aux mobilités piétonnes et contraint par les flux importants, l'îlot doit faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une attention particulière pour déplacer ses accès vers la rue de Lattre de Tassigny, cœur du quartier Citadelle, et pour permettre une liaison douce entre la rue Maubec, l'avenue Louis de Foix, l'avenue du 14 avril et le futur cœur de quartier Citadelle.

La forme urbaine future devra établir un équilibre entre densités (mixités des fonctions, hauteurs, place du végétal) et identité de rue (rythmes verticaux, reculements variés, alternance plein/vide).

Localisation du quartier Citadelle et de l'îlot Maubec/Grenet au Plan local d'urbanisme de Bayonne :



Le Plan Local d'Urbanisme de Bayonne est modifié ainsi pour permettre le projet de renouvellement urbain sus-cités :

- La création d'un secteur en zone urbaine (UBg) sur des parcelles classées UB et UBe au PLU en vigueur,
- La modification des articles 1 à 13 du règlement écrit de la zone UB, afin d'autoriser en secteur UBg des implantations, des emprises et une hauteur maximale différentes,
- La modification du document graphique (instauration d'un secteur UBg),
- La mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur créé UBg,

Motif n°2 – La modification de l'article 11 des zones au PLU, afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques sous conditions

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, puis la loi Climat et résilience du 22 août 2021 visent à favoriser le déploiement des énergies renouvelables. Une instruction ministérielle, signée par trois ministres (Culture, Transition écologique et Cohésion des territoires, Transition énergétique), a été mise à disposition le 13 janvier 2023. Elle vise à contribuer au développement de l'énergie photovoltaïque en garantissant la préservation du patrimoine (Instruction du 9 décembre 2022 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables : instruction des demandes d'autorisation et suivi des travaux d'implantation de panneaux solaires (rendu publique le 13 janvier 2023)).

Dans ce contexte, la Ville de Bayonne souhaite adapter l'article 11 du règlement d'urbanisme de l'ensemble des zones au PLU, dans le but de préciser les conditions d'implantation de panneaux photovoltaïques.

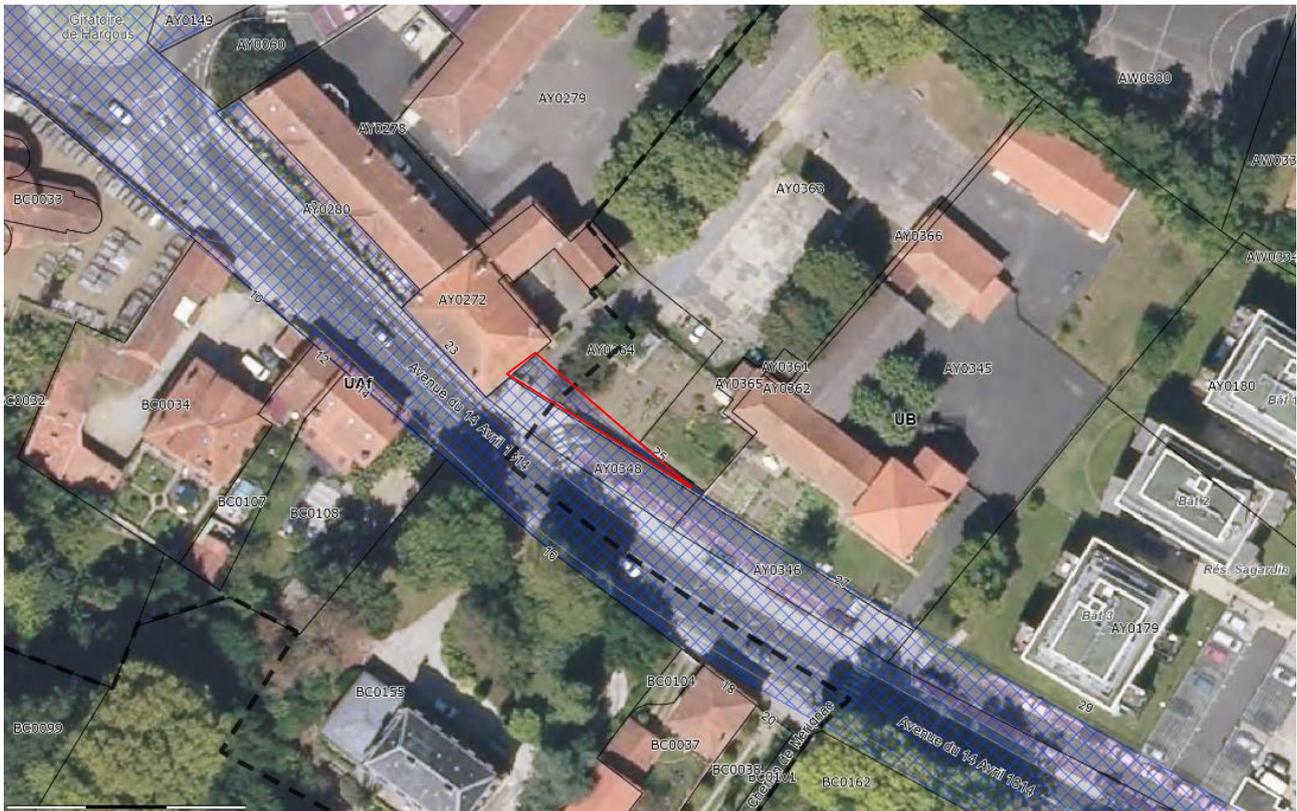
Cette modification vise à préciser les conditions d'intégration des projets à leur environnement et au bâtiment d'implantation.

Motif n°3 – La réduction de l'emplacement réservé n°35

L'emplacement réservé n°35 est situé avenue du 14 avril. Il est destiné à l'élargissement de l'avenue, prévoyant 20 mètres de plate-forme entre le chemin de Hargous à l'avenue Henri de Navarre, et 16,5 mètres de plateforme entre l'avenue Louis de Foix et le chemin de Hargous.



Un projet résidentiel est localisé au 25 avenue du 14 avril et prévoit l'aménagement d'un espace vert et de stationnement sur l'emprise de la réserve, sur la propriété cadastrée AY0364. Afin de permettre cet aménagement, tout en conservant une largeur estimée suffisante pour l'élargissement de la voie, il est décidé de réduire l'ER sur une emprise de 78m², sur cette propriété.



Motif n°4 – La modification d’une règle de hauteur en secteur 1AUsa

Le projet de quartier mixte (habitat + commerces et services) est en cours de conception (écriture du permis d’aménager et des permis de construire).

Une erreur matérielle est décelée sur la question de la hauteur maximum autorisée en secteur 1AUsa, sur la rue Armand David. Cette hauteur est limitée à R+2 dans l’orientation d’aménagement, mais la hauteur de 7mètres maximum autorisée au règlement ne permet pas une construction en R+2 avec activités en rez-de-chaussée, stationnement et logements.

La hauteur maximale autorisée au règlement sur la rue Armand David est donc réhaussée à 10.5 mètres maximum, tout en maintenant l’obligation d’une construction en R+2 maximum.

1.3 RECEVABILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Les changements décrits ci-dessus peuvent être opérés par le biais d’une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l’Urbanisme.

En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l’économie générale du PLU en vigueur (pour mémoire cf. PADD du PLU en vigueur annexé à la présente notice) et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D’autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d’induire de graves risques de nuisance.

C’est à l’initiative du Président de la Communauté d’Agglomération Pays Basque que la présente procédure de modification est engagée, conformément aux dispositions de l’article L.153-37 du code de l’urbanisme. La procédure de modification n°18 du PLU de Bayonne a ainsi été engagée par arrêté du Président de la Communauté d’agglomération Pays Basque le 13 juin 2024.

Par ailleurs, en application des dispositions de l’article R. 104-28 du Code de l’urbanisme, le projet de modification n°18 du PLU de Bayonne a fait l’objet d’une demande d’examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l’Autorité Environnementale (MRAE) pour apprécier l’éventuelle nécessité de le soumettre à une évaluation environnementale. Celle-ci est jointe au présent dossier.

2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU EN VIGUEUR

2.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – PIECE 3A DU DOSSIER DE PLU

Motif 1 - En zone UB, le chapeau de zone et les articles 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 sont modifiés ainsi :

Modifications apportées au règlement en bleu

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB Avant la modification du PLU	DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB Avant la modification du PLU
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>(modifié le 22 juillet 2011)</i> <p>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.</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>(Modifié le 22 juillet 2011)</i> - Un secteur UBg, situé quartier Maubec-Citadelle, qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations et de hauteur <p>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.</p>

Article 3

UB 3 - ACCES ET VOIRIE PUBLIQUE ET PRIVÉE	UB 3 - ACCES ET VOIRIE PUBLIQUE ET PRIVÉE
<p>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</p>	<p>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</p>

<p>usagers se déplaçant sur ces infrastructures.</p> <p>3.1. Accès</p> <p>Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.</p> <p>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.</p> <p>3.2. Voirie</p> <p>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.</p> <p><i>a. Caractéristiques minimales :</i></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Autres voies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - emprise totale de la voie : supérieure ou égale à 9 mètres ; - largeur minimale de chaussée : 5,5mètres. <p>Les dimensions ci-dessus définies pourront être réduites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 3,50 m. <i>(modifié le 13 mai 2008)</i> <p><i>b. Autres dispositions :</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les voies nouvelles en impasses peuvent être autorisées.</p> <p>Dans tous les cas, elles doivent permettre la manœuvre en toute sécurité des véhicules automobiles (croisement, sortie sur la voie publique...).</p> <p>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</p>	<p>usagers se déplaçant sur ces infrastructures.</p> <p>3.1. Accès</p> <p>Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.</p> <p>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.</p> <p>3.2. Voirie</p> <p>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.</p> <p><i>a. Caractéristiques minimales (hors secteur UBg) :</i></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Autres voies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - emprise totale de la voie : supérieure ou égale à 9 mètres ; - largeur minimale de chaussée : 5,5mètres. <p>Les dimensions ci-dessus définies pourront être réduites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 3,50 m. <i>(modifié le 13 mai 2008)</i> <p><i>b. Autres dispositions :</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les voies nouvelles en impasses peuvent être autorisées.</p> <p>Dans tous les cas, elles doivent permettre la manœuvre en toute sécurité des véhicules automobiles (croisement, sortie sur la voie publique...).</p> <p>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</p>
---	--

diamètre de 24m pourra être imposé)	ramassage des ordures ménagères (un diamètre de 24m pourra être imposé)
-------------------------------------	---

Article 6

<p>UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES –</p> <p>Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>6.1. Règles générales</p> <p><i>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.</i></p> <p>Voies (et emprises publiques) supérieures à 10m d'emprise :</p> <p>Toute construction doit être implantée : Zone UB (sauf secteurs UBc et UBe):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Secteur UB c :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (<i>modifié le 13 mai 2008</i>) <p>Secteur UB e :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p>Voies (et emprises publiques) inférieures ou égales à 10m d'emprise :</p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ouvrages en saillie sur les emprises publiques ou sur les voies ouvertes à la circulation générale : 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</p>	<p>UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES –</p> <p>Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>6.1. Règles générales (hors secteur UBg)</p> <p><i>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.</i></p> <p>Voies (et emprises publiques) supérieures à 10m d'emprise :</p> <p>Toute construction doit être implantée : Zone UB (sauf secteurs UBc et UBe):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Secteur UB c :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (<i>modifié le 13 mai 2008</i>) <p>Secteur UB e :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p>Voies (et emprises publiques) inférieures ou égales à 10m d'emprise :</p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ouvrages en saillie sur les emprises publiques ou sur les voies ouvertes à la circulation générale : 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</p>
--	---

<p>voie publique seront limités à 20cm et devront respecter les dispositions du règlement municipal de voirie.</p> <p>6.2. Autres implantations</p> <p>6.2.1. Autres implantations admises ou imposées</p> <p>D'autres implantations que celles définies à l'article 6.1. pourront être admises ou imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'extension des constructions existant es implantées dans la bande de retrait sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ; - Pour les piscines, le long des voies privées ouvertes à la circulation générale desservant moins de 10 lots, une implantation en retrait de 3m minimum de l'alignement sous réserve de plantation de haie arbustive en arrière de la clôture existante. Tout dispositif de masquage, type panneau de bois sera interdit. Dans le cas de terrains à l'angle de 2 voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale une implantation des piscines à 3m minimum par rapport à l'alignement de l'une des 2 voies pourra également être admise. <i>(modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021)</i>. - pour les rampes d'accès aux parcs de stationnement réalisés en sous -sols et les ouvrages de soutènement liés ; - 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) <i>(Modification n°10)</i>, 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 ; <p>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.</p> <p>6.2.2. Alignement obligatoire mentionné au document graphique</p> <p>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.</p> <p>6.3 Règle spécifique</p> <p>Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises</p>	<p>voie publique seront limités à 20cm et devront respecter les dispositions du règlement municipal de voirie.</p> <p>6.2. Autres implantations</p> <p>6.2.1. Autres implantations admises ou imposées</p> <p>D'autres implantations que celles définies à l'article 6.1. pourront être admises ou imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'extension des constructions existant es implantées dans la bande de retrait sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ; - Pour les piscines, le long des voies privées ouvertes à la circulation générale desservant moins de 10 lots, une implantation en retrait de 3m minimum de l'alignement sous réserve de plantation de haie arbustive en arrière de la clôture existante. Tout dispositif de masquage, type panneau de bois sera interdit. Dans le cas de terrains à l'angle de 2 voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale une implantation des piscines à 3m minimum par rapport à l'alignement de l'une des 2 voies pourra également être admise. <i>(modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021)</i>. - pour les rampes d'accès aux parcs de stationnement réalisés en sous -sols et les ouvrages de soutènement liés ; - 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) <i>(Modification n°10)</i>, 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 ; <p>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.</p> <p>6.2.2. Alignement obligatoire mentionné au document graphique</p> <p>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.</p> <p>6.3 Règles spécifiques</p> <p>Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises</p>
---	---

<p>d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-10. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i></p> <p>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. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i></p> <p>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.</p>	<p>d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-10. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i></p> <p>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. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i></p> <p>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.</p> <p>6.4. Dans le secteur UBg : Toute construction doit être implantée : soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable au document graphique.</p>
--	---

Article 7

<p>UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>7.1. Règle générale</p> <p>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 » <i>(modification n°10)</i></p> <p>Toute construction doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - implantée à 2m au moins des limites ou sur une des limites séparatives ; <i>(modifié le 13 mai 2008)</i> - 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 ($D \geq H-3$). <p>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) <i>(Modifié le 23 juillet 2010)</i></p> <p>Secteur UBe : Toute construction doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ($D \geq H-3$). <p>Secteur UBf : Toute construction doit être implantée à, au moins, 3m des limites séparatives <i>(modifié le 22 juillet 2011)</i></p> <p>Dans le secteur à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises</p>	<p>UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>7.1. Règle générale</p> <p>Zone UB (sauf secteurs UBe, UBf, UBg et secteurs à plan de masse « site de la Clinique Saint-Etienne », « site Paul Pras ») et « site Passage de l'Union » <i>(modification n°10)</i></p> <p>Toute construction doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - implantée à 2m au moins des limites ou sur une des limites séparatives ; <i>(modifié le 13 mai 2008)</i> - 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 ($D \geq H-3$). <p>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) <i>(Modifié le 23 juillet 2010)</i></p> <p>Secteur UBe : Toute construction doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ($D \geq H-3$). <p>Secteur UBf : Toute construction doit être implantée à, au moins, 3m des limites séparatives <i>(modifié le 22 juillet 2011)</i></p> <p>Secteur UBg : Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à 2 mètres minimum des limites séparatives.</p>
--	---

<p>d'implantation des constructions délimitées dans le document graphique 3B-10. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i></p> <p>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. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i></p> <p>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. <i>(modification n°10)</i>.</p> <p>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)</p> <p>Surélévation de constructions d'habitation existantes, implantées à des distances moindres :</p> <p>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.</p> <p>7.3. Autres implantations</p> <p>7.3.1. Autres implantations admises ou imposées</p> <p>D'autres implantations que celles qui sont définies à l'article 7.1. peuvent être admises ou imposées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>(modifié le 13 mai 2008)</i> - 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) <i>(Modification n°10)</i>, ou au titre des monuments historiques, il pourra être imposé une implantation entre 0 et 10m de la ou les limites 	<p>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. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i></p> <p>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. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i></p> <p>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. <i>(modification n°10)</i>.</p> <p>7.2. Règles particulières (sauf secteurs UBc, Ube, UBg 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)</p> <p>Surélévation de constructions d'habitation existantes, implantées à des distances moindres :</p> <p>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.</p> <p>7.3. Autres implantations</p> <p>7.3.1. Autres implantations admises ou imposées</p> <p>D'autres implantations que celles qui sont définies à l'article 7.1. peuvent être admises ou imposées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>(modifié le 13 mai 2008)</i> - 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)
--	--

<p>séparatives ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3m qui peuvent être implantées en limite séparative. <i>(modifié le 13 mai 2008)</i> - les constructions, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UE, qui peuvent être implantées à trois mètres minimum de cette limite. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i> <p>7.3.2. Continuité obligatoire mentionnée au document graphique</p> <p>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.</p>	<p><i>(Modification n°10)</i>, ou au titre des monuments historiques, il pourra être imposé une implantation entre 0 et 10m de la ou les limites séparatives ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3m qui peuvent être implantées en limite séparative. <i>(modifié le 13 mai 2008)</i> - les constructions, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UE, qui peuvent être implantées à trois mètres minimum de cette limite. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i> <p>7.3.2. Continuité obligatoire mentionnée au document graphique</p> <p>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.</p>
--	--

Article 8

<p>UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ -</p> <p>8.1. Règles générales</p> <p>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.</p> <p>8.2. Autres implantations</p> <p>Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <i>(Modification n°10)</i>, 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. 	<p>UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ -</p> <p>8.1. Règles générales</p> <p>Zone UB (sauf secteur UBg)</p> <p>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.</p> <p>Secteur UBg : non réglementé.</p> <p>8.2. Autres implantations</p> <p>Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <i>(Modification n°10)</i>, 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.
--	---

Article 9

<p>UB 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>9.1. Définitions</p> <p>Voir lexique.</p> <p>9.2. Règles générales</p> <p>Zone UB (sauf UBc et UBe):</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,4.</p> <p>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).</p>	<p>UB 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>9.1. Définitions</p> <p>Voir lexique.</p> <p>9.2. Règles générales</p> <p>Zone UB (sauf UBc, Ube et UBg):</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,4.</p> <p>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).</p>
--	---

<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension de la construction, - la construction d'annexes lorsqu'il s'agit de bâtiments d'habitation. <p>Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et de superstructure de service public ou d'intérêt collectif</p> <p>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 <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i></p> <p>Dans le secteur à plan de masse « site Paul Pras », le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i></p> <p>Dans le secteur à plan de masse « site Passage de l'Union » le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé. <i>(modification n°10)</i></p> <p>Secteurs UBc et UBe: non réglementé</p> <p>9.3. Zone non aedificandi</p> <p>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.</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension de la construction, - la construction d'annexes lorsqu'il s'agit de bâtiments d'habitation. <p>Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et de superstructure de service public ou d'intérêt collectif</p> <p>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 <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i></p> <p>Dans le secteur à plan de masse « site Paul Pras », le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i></p> <p>Dans le secteur à plan de masse « site Passage de l'Union » le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé. <i>(modification n°10)</i></p> <p>Secteurs UBc, Ube et UBg : non réglementé</p> <p>9.3. Zone non aedificandi</p> <p>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.</p>
--	--

Article 10

<p>UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1. Règle générale</p> <p>La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un gabarit en bordure de voie (ou d'emprise publique) ; - d'une hauteur maximale de façade ; - d'une hauteur maximale de toiture. <p>Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elles doit être respectée.</p> <p>10.2. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique</p> <p>Le gabarit s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrains bordant la voie (ou l'emprise publique).</p> <p>10.2.1. Règle générale</p> <p><i>Pour les voies (et emprises publiques) d'une emprise inférieure ou égale à 6m :</i></p> <p>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</p>	<p>UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1. Règle générale</p> <p>La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un gabarit en bordure de voie (ou d'emprise publique) ; - d'une hauteur maximale de façade ; - d'une hauteur maximale de toiture. <p>Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elles doit être respectée.</p> <p>10.2. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique</p> <p>Le gabarit s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrains bordant la voie (ou l'emprise publique).</p> <p>10.2.1. Règle générale</p> <p><i>Pour les voies (et emprises publiques) d'une emprise inférieure ou égale à 6m :</i></p> <p>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</p>
--	--

<p>d'alignement), majorée de la moitié de cette distance soit : $H \leq L + 1/2 L$.</p> <p><i>Pour les voies (et emprises publiques) d'une emprise supérieure à 6 mètres :</i></p> <p>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.</p> <p>Les ouvrages en saillies mentionnés à l'article 6.1 et 10.4.1 peuvent être édifiés en saillie du gabarit.</p> <p>10.2.2. Implantations spécifiques</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>10.3. Hauteur des façades</p> <p>10.3.1. Modalités de calcul (cf. titre 4 : croquis illustratifs)</p> <p>Les hauteurs sont mesurées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement. <p>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 maxi male 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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Dans le cas de construction avec un étage en attique, le point haut de la façade est pris au niveau du sol fini de la terrasse d'attique. (modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021) <p>10.3.2. Règles de hauteurs</p> <p>a. Règles générales</p> <p>Sauf « hauteur de façade spécifique » mentionnée aux documents graphiques (modifié le 19 juillet 2013), la hauteur des façades d'une construction ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> -UB et UBf (modifié le 30 mars 2012): 11,30m -UBc : 14m 	<p>d'alignement), majorée de la moitié de cette distance soit : $H \leq L + 1/2 L$.</p> <p><i>Pour les voies (et emprises publiques) d'une emprise supérieure à 6 mètres :</i></p> <p>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.</p> <p>Les ouvrages en saillies mentionnés à l'article 6.1 et 10.4.1 peuvent être édifiés en saillie du gabarit.</p> <p>Secteur UBg : non réglementé.</p> <p>10.2.2. Implantations spécifiques</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>10.3. Hauteur des façades</p> <p>10.3.1. Modalités de calcul (cf. titre 4 : croquis illustratifs)</p> <p>Les hauteurs sont mesurées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement. <p>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 maxi male 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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Dans le cas de construction avec un étage en attique, le point haut de la façade est pris au niveau du sol fini de la terrasse d'attique. (modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021) <p>10.3.2. Règles de hauteurs</p> <p>a. Règles générales</p> <p>Sauf « hauteur de façade spécifique » mentionnée aux documents graphiques (modifié le 19 juillet 2013), la hauteur des façades d'une construction ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> -UB et UBf (modifié le 30 mars 2012): 11,30m
--	---

<p>-UBe : 12,80m Dans le cas des façades pignon, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte. <i>b. Dépassement autorisé sous conditions</i> Les hauteurs définies ci-dessus peuvent être majorées d'une hauteur maximale de 1,50m sous réserve que cette hauteur supplémentaire soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i> <p>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) <i>(Modification n°10)</i>.</p> <p>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 <i>(modifié le 25 Février 2011)</i>. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les garde-corps des terrasses d'attiques réalisés au nu de la façade. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i> - 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 <i>(modifié le 25 Février 2011)</i>. <p>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 <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 4m au faîtage - de plus de 3m à l'acrotère de l'attique <p>Lorsque la construction est bordée par deux voies non contiguës distantes de moins de 15m,</p>	<p>-UBc : 14m -UBe : 12,80m - UBg : 18m</p> <p>Dans le cas des façades pignon, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte. <i>b. Dépassement autorisé sous conditions</i> Les hauteurs définies ci-dessus peuvent être majorées d'une hauteur maximale de 1,50m sous réserve que cette hauteur supplémentaire soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i> <p><i>- et/ou, en secteur UBg, pour permettre la création en toiture terrasse de solution de rétention d'eau pluviale,</i></p> <p><i>- et/ou, en secteur UBg, pour permettre la création de toiture végétalisée.</i></p> <p>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) <i>(Modification n°10)</i>.</p> <p>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 <i>(modifié le 25 Février 2011)</i>. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les garde-corps des terrasses d'attiques réalisés au nu de la façade. <i>(modifié le 19 juillet 2013)</i> - 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 <i>(modifié le 25 Février 2011)</i>. <p>10.4.2. Hauteurs des toitures Sauf « hauteur de toiture spécifique »</p>
--	---

<p>cette hauteur est mesurée par rapport à la façade la plus élevée (cf. Titre 4, croquis illustratifs).</p> <p>Sont admis en dépassement de la hauteur de toiture dans la limite de 1m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée. <p>10.5. Autres hauteurs</p> <p>D'autres hauteurs que celles qui sont définies ci-dessus, peuvent être admises, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>D'autres hauteurs que celles qui sont définies ci-dessus, peuvent être imposées, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) (<i>Modification n°10</i>) (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. (<i>modifié le 19 juillet 2013</i>) 	<p>mentionnée au document graphique, la hauteur de la toiture ne doit pas dépasser la hauteur de façade autorisée (<i>modifié le 21 janvier 2014</i>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 4m au faîtage - de plus de 3m à l'acrotère de l'attique <p>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).</p> <p>Sont admis en dépassement de la hauteur de toiture dans la limite de 1m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée. <p>10.5. Autres hauteurs</p> <p>D'autres hauteurs que celles qui sont définies ci-dessus, peuvent être admises, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>D'autres hauteurs que celles qui sont définies ci-dessus, peuvent être imposées, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) (<i>Modification n°10</i>) (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. (<i>modifié le 19 juillet 2013</i>)
--	---

Article 11

<p>UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.1. Règles générales</p> <p>Toute construction ou toute intervention</p>	<p>UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.1. Règles générales</p> <p>Toute construction ou toute intervention</p>
--	--

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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...).</p> <p>Les architectures qui se réfèrent, sans les interpréter à des architectures traditionnelles sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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...). <p>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) (<i>Modification n°10</i>) 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) (<i>Modification n°10</i>), doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.</p> <p>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.</p> <p>11.2 : Constructions existantes et nouvelles 11.2.1 Implantations</p> <p>Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.</p> <p>11.2.2 Constructions existantes <i>a. règles générales</i></p> <p>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.</p> <p>Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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...).</p> <p>Les architectures qui se réfèrent, sans les interpréter à des architectures traditionnelles sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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...). <p>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) (<i>Modification n°10</i>) 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) (<i>Modification n°10</i>), doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.</p> <p>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.</p> <p>11.2 : Constructions existantes et nouvelles 11.2.1 Implantations</p> <p>Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.</p> <p>11.2.2 Constructions existantes <i>a. règles générales</i></p> <p>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.</p> <p>Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent</p>
---	---

<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>De manière générale, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2 – B du présent règlement seront à privilégier.</p> <p><i>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)</i></p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toute intervention sur ces édifices devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.</p> <p>A cet effet, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2 -B du présent règlement devront être respectées.</p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) devront contribuer à préserver et mettre en valeur leur cohérence</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>De manière générale, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2 – B du présent règlement seront à privilégier.</p> <p><i>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)</i></p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toute intervention sur ces édifices devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.</p> <p>A cet effet, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2 -B du présent règlement devront être respectées.</p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) devront contribuer à préserver et mettre en valeur leur cohérence</p>
---	---

<p>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.</p> <p>11.2.3 : Nouvelles constructions</p> <p><i>a. Façades : composition, couleurs et matériaux</i> 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.</p> <p><i>b. Toitures en pente</i> 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.</p> <p><i>c. Toitures-terrasses</i> 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.</p> <p>11.2.4. Devantures commerciales et</p>	<p>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.</p> <p>11.2.3 : Nouvelles constructions</p> <p><i>a. Façades : composition, couleurs et matériaux</i> 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.</p> <p><i>b. Toitures en pente</i> 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.</p> <p><i>c. Toitures-terrasses</i> 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.</p> <p>Secteur UBg :</p>
--	---

<p>enseignes Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services... situés en rez - dechaussée, 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</p> <p>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.</p> <p>11.3.1 Clôtures sur l'alignement des voies ou emprises publiques <i>a. Modalités de calcul de la hauteur</i> 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. <i>b. Clôtures anciennes</i> 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 <i>c. Nouvelles clôtures</i> 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.</p>	<p>Les dispositifs de protection collective pour l'entretien des toitures-terrasses devront soit être rétractables et non visibles depuis l'extérieur soit traités comme un élément d'architecture (serrurerie, bardage, relevé d'acrotère).</p> <p>11.2.4. Devantures commerciales et enseignes Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services... situés en rez - dechaussée, 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</p> <p>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.</p> <p>11.3.1 Clôtures sur l'alignement des voies ou emprises publiques <i>a. Modalités de calcul de la hauteur</i> 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. <i>b. Clôtures anciennes</i> 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 <i>c. Nouvelles clôtures (hors secteur UBg)</i> 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</p>
--	---

<p>Cette hauteur est ramenée à 1,50m pour les murs pleins, sauf s'ils sont bâtis en pierre apparente.</p> <p>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.</p> <p><i>d. Clôtures sur murs de soutènement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1.5m</i> mesurée depuis la voie. Une clôture peut être édifée 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... - <i>mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5m</i> mesurée depuis la voie (1,8m pour les murs en pierre). <p>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.</p> <p>11.3.2 Clôtures en limites séparatives.</p> <p>Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.</p> <p>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.</p> <p>La hauteur est limitée à 1.80m.</p> <p>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).</p> <p>11.3.3 Autres traitements et hauteurs admis ou imposés</p> <p>Des traitements et hauteurs différents peuvent être admis ou imposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositif pareballons) 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 	<p>non associés à une haie dense sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>La hauteur est limitée à 1,80m.</p> <p>Cette hauteur est ramenée à 1,50m pour les murs pleins, sauf s'ils sont bâtis en pierre apparente.</p> <p>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.</p> <p><i>d. Clôtures sur murs de soutènement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1.5m</i> mesurée depuis la voie. Une clôture peut être édifée 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... - <i>mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5m</i> mesurée depuis la voie (1,8m pour les murs en pierre). <p>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.</p> <p><i>c. Nouvelles clôtures en secteur UBg</i></p> <p><i>En cas de clôtures nouvelles, elles seront privilégiées sous forme de haie vive mixte d'essences adaptées. Elles pourront être doublées d'un grillage à mailles larges de couleurs sombres et non maçonnées.</i></p> <p><i>La clôture 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 mixte dense sont interdits.</i></p> <p><i>La hauteur est limitée à 1,80m.</i></p> <p><i>Les clôtures intégreront des passages ponctuels de la petite faune au ras du sol.</i></p> <p>11.3.2 Clôtures en limites séparatives.</p> <p>Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.</p> <p>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.</p> <p>La hauteur est limitée à 1.80m.</p> <p>Les clôtures devront être conçues de manière à permettre une continuité écologique avec les</p>
--	--

<p>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.</p> <p>11.4. Locaux et dispositifs techniques</p> <p>Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les projets de construction d'équipements techniques, liés aux différents réseaux, doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.</p> <p>Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération.</p> <p>11.5. Antennes et pylônes</p> <p>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.</p> <p>11.6 Aires de stationnement et de stockage</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>espaces libres voisins. (modifié le 18 décembre 2009) (modifié le 19 juillet 2013).</p> <p>11.3.3 Autres traitements et hauteurs admis ou imposés</p> <p>Des traitements et hauteurs différents peuvent être admis ou imposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositif pareballons) 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) (<i>Modification n°10</i>) (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. <p>11.4. Locaux et dispositifs techniques</p> <p>Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les projets de construction d'équipements techniques, liés aux différents réseaux, doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.</p> <p>Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération.</p> <p>11.5. Antennes et pylônes</p> <p>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</p>
--	---

	<p>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.</p> <p>11.6 Aires de stationnement et de stockage</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
--	---

Article 12

<p>UB12 - STATIONNEMENT</p> <p>12.1. Règles générales</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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.</p> <p>12.2. Modalités de calcul du nombre de places</p> <p>Le nombre de places de stationnement minimum calculé en fonction des normes ci - après est arrondi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'entier inférieur : jusqu'à la décimale 5 ; - à l'entier supérieur : au-delà de la décimale 5. 	<p>UB12 - STATIONNEMENT</p> <p>12.1. Règles générales</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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.</p> <p>12.2. Modalités de calcul du nombre de places</p> <p>Le nombre de places de stationnement minimum calculé en fonction des normes ci - après est arrondi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'entier inférieur : jusqu'à la décimale 5 ; - à l'entier supérieur : au-delà de la décimale 5.
--	--

<p>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.</p> <p>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.).</p> <p>La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci -après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il sera alors réalisé le nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. On peut citer comme exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet de construction comportant plusieurs affectations dont les périodes de fonctionnement sont décalées ; - projet de construction comportant plusieurs affectations destinées aux seuls mêmes utilisateurs. <p>12.3. Nombre de places de stationnement</p> <p>Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :</p> <p>12.3.1. Constructions à destination d'habitation</p> <p><i>a. Logements locatifs aidés par l'État</i></p> <p>En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est précisé :</p> <p>« 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.</p> <p>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. »</p> <p><i>b. Autres logements</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,6 place de stationnement par logement (modifié le 19 juillet 2013) <p>Ce nombre sera ramené à 1,2 place par logement, lorsque l'opération est située à</p>	<p>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.</p> <p>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.).</p> <p>La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci -après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il sera alors réalisé le nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. On peut citer comme exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet de construction comportant plusieurs affectations dont les périodes de fonctionnement sont décalées ; - projet de construction comportant plusieurs affectations destinées aux seuls mêmes utilisateurs. <p>12.3. Nombre de places de stationnement</p> <p>Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :</p> <p>12.3.1. Constructions à destination d'habitation</p> <p><i>a. Logements locatifs aidés par l'État</i></p> <p>En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est précisé :</p> <p>« 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.</p> <p>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. »</p> <p><i>b. Autres logements</i></p> <p>En zone UB (hors secteur UBg) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,6 place de stationnement par logement (modifié le 19 juillet 2013) <p>Ce nombre sera ramené à 1,2 place par</p>
--	---

<p>l'intérieur des secteurs figurant au plan 3B-8 plan de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement (<i>modifié le 25 Février 2011</i>).</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>- 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. (<i>modifié le 19 juillet 2013</i>) <p><i>c. Foyer-logement</i> 1 place de stationnement pour 2 chambres.</p> <p><i>d. Résidence étudiante</i> 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. (<i>modifié le 13 mai 2008</i>)</p> <p><i>e. Résidence services seniors</i> 0.5 place par logement, lorsque l'opération est située à l'intérieur des secteurs figurant au plan 3B-8 de minoration de la règle de stationnement. (<i>modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021</i>)</p> <p>12.3.2. Constructions à destination d'hôtellerie Application de la règle la plus contraignante entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par unité d'hébergement ; - et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER. <p>12.3.3. Constructions à destination de commerce - SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m²</p>	<p>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 (<i>modifié le 25 Février 2011</i>).</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En secteur UB g : 1,2 place par logement</p> <p>UBg : L'ensemble des places nécessaires aux habitations devra être réalisé sous ouvrages. Les niveaux dédiés au stationnement devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et intégré au paysage. Il sera en outre réservé 2m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. (<i>modifié le 19 juillet 2013</i>) <p><i>c. Foyer-logement</i> 1 place de stationnement pour 2 chambres.</p> <p><i>d. Résidence étudiante</i> 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. (<i>modifié le 13 mai 2008</i>)</p> <p><i>e. Résidence services seniors</i> 0.5 place par logement, lorsque l'opération est située à l'intérieur des secteurs figurant au plan 3B-8 de minoration de la règle de stationnement. (<i>modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021</i>)</p> <p>12.3.2. Constructions à destination d'hôtellerie</p>
--	--

<p>: pas de place exigée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i></p> <p>12.3.4. Constructions à destination d'artisanat ou d'industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>12.3.5. Constructions à destination d'entrepôt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>12.3.6. Constructions à destination de bureaux et services</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>(modifié le 25 Février 2011)</i>. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER <i>(modifié le 25 Février 2011)</i>. <p>12.3.7. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif a. Équipements d'infrastructures</p> <p>Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'équipement.</p> <p>b. Équipements de superstructures</p> <p>Pour ces équipements, des aires de stationnement autobus pourront être imposées.</p>	<p>Application de la règle la plus contraignante entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par unité d'hébergement ; - et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER. <p>12.3.3. Constructions à destination de commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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. <i>(modifié le 21 janvier 2014)</i></p> <p>12.3.4. Constructions à destination d'artisanat ou d'industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>12.3.5. Constructions à destination d'entrepôt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>12.3.6. Constructions à destination de bureaux et services</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>(modifié le 25 Février 2011)</i>. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER <i>(modifié le 25 Février 2011)</i>. <p>12.3.7. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif a.</p>
---	---

<p>Établissements d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les établissements d'enseignement doivent en outre comporter une aire de stationnement 2 roues.</p> <p>Établissements de soins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 2 chambres. <p>Autres équipements collectifs de superstructures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (<i>modifié le 13 mai 2008</i>)) <p>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</p> <p>Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'installation.</p> <p>12.4. Conception et traitement des aires de stationnement</p> <p>12.4.1. Généralités</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nonobstant les dispositions de la réglementation en vigueur, il sera réservé au minimum une place, plus une place par tranche de 50 places.</p> <p>12.4.2. Dimension des places</p> <p>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 :</p>	<p>Équipements d'infrastructures</p> <p>Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'équipement.</p> <p>b. Équipements de superstructures</p> <p>Pour ces équipements, des aires de stationnement autobus pourront être imposées.</p> <p>Établissements d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les établissements d'enseignement doivent en outre comporter une aire de stationnement 2 roues.</p> <p>Établissements de soins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 2 chambres. <p>Autres équipements collectifs de superstructures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (<i>modifié le 13 mai 2008</i>)) <p>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</p> <p>Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'installation.</p> <p>12.4. Conception et traitement des aires de stationnement</p> <p>12.4.1. Généralités</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nonobstant les dispositions de la réglementation en vigueur, il sera réservé au minimum une place, plus une place par tranche de 50 places.</p> <p>12.4.2. Dimension des places</p> <p>Excepté pour les dispositifs techniques permettant d'accéder automatiquement aux places de stationnement, les places de</p>
--	---

stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Type stationnement	Perpendiculaire à la voie de circulation	En épis 45 ° voie circulation	Longitudinale à la voie de circulation
Caractéristiques			
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 manoeuvre 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 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

Nota : les normes de dégagement peuvent être modulées dans le cas où aucun obstacle ne vient gêner la manoeuvre 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 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.	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.
---	---

Article 13

<p>UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>13.1. Règle générale</p> <p>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)</p> <p>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 :</p> <p>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)</p> <p><i>a. Normes générales</i></p> <p>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)</p> <p>Cette deuxième règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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)</p> <p>Cette deuxième règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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</p>	<p>UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>13.1. Règle générale</p> <p>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)</p> <p>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 :</p> <p>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)</p> <p><i>a. Normes générales</i></p> <p><u>Les espaces libres représentent 30 % au moins de la surface de l'unité foncière.</u> 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)</p> <p>Cette deuxième règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 12m (modifié le 13 février 2009). <p>- en secteur UBg</p> <p>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)</p> <p>Cette deuxième règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>- en secteur UBg.</p> <p>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</p>
---	--

<p>moins 60cm d'épaisseur. <i>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.</i> <i>b Règles spécifiques :</i> <i>secteur UBe opérations implantées à la limite de la marge de recul</i> 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 (<i>modifié le 19 juillet 2013</i>). Cette disposition ne s'applique pas lors de travaux d'extension de constructions existantes. <i>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)</i> <i>c. « Indications graphiques »</i> 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. <i>a. Types de plantations</i> 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. <i>b. Voies, accès, espaces collectifs</i> 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...). (<i>modifié le 19 juillet 2013</i>) 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) (<i>Modification n°10</i>), sont admis</p>	<p>recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur. <i>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.</i> <i>b Règles spécifiques :</i> <i>secteur UBe opérations implantées à la limite de la marge de recul</i> 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 (<i>modifié le 19 juillet 2013</i>). Cette disposition ne s'applique pas lors de travaux d'extension de constructions existantes. <i>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)</i> <i>c. « Indications graphiques »</i> 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. <i>a. Types de plantations</i> 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. <i>b. Voies, accès, espaces collectifs</i> 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...). (<i>modifié le 19 juillet 2013</i>) 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</p>
--	--

<p>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.</p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) doivent être préservés.</p>	<p>article L. 151-19) (<i>Modification n°10</i>), 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.</p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) doivent être préservés.</p>
---	---

Motif 2 – Pour toutes les zones U et AU à destination mixte ou d'équipement (ne sont pas concernées les zones Uy ou AUy à destination économique), et pour les zones A et N, l'article 11 est modifié ainsi :

Modification apportées au règlement en bleu

Article 11

<p>UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.1. Règles générales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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...).</p> <p>Les architectures qui se réfèrent, sans les interpréter à des architectures traditionnelles sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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...). <p>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) (<i>Modification n°10</i>) 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) (<i>Modification n°10</i>), doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.</p> <p>L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de</p>	<p>UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.1. Règles générales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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...).</p> <p>Les architectures qui se réfèrent, sans les interpréter à des architectures traditionnelles sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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...). <p>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) (<i>Modification n°10</i>) 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) (<i>Modification n°10</i>), doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.</p> <p>L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de</p>
---	---

<p>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.</p> <p>11.2 : Constructions existantes et nouvelles</p> <p>11.2.1 Implantations</p> <p>Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.</p> <p>11.2.2 Constructions existantes</p> <p><i>a. règles générales</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les dispositifs d'éclairiment 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.</p> <p>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.</p> <p>À l'occasion de la restauration, même partielle, de constructions anciennes présentant un intérêt architectural :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>De manière générale, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2 – B du présent règlement seront à privilégier.</p> <p><i>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)</i></p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>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.</p> <p>11.2 : Constructions existantes et nouvelles</p> <p>11.2.1 Implantations</p> <p>Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.</p> <p>11.2.2 Constructions existantes</p> <p><i>a. règles générales</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les dispositifs d'éclairiment 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.</p> <p>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.</p> <p>À l'occasion de la restauration, même partielle, de constructions anciennes présentant un intérêt architectural :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>De manière générale, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2 – B du présent règlement seront à privilégier.</p> <p><i>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)</i></p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) du Code de l'Urbanisme.</p>
--	--

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toute intervention sur ces édifices devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.</p> <p>A cet effet, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2 -B du présent règlement devront être respectées.</p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) devront contribuer à préserver et mettre en valeur leur cohérence urbaine et architecturale.</p> <p>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.</p> <p>11.2.3 : Nouvelles constructions</p> <p><i>a. Façades : composition, couleurs et matériaux</i></p> <p>Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.</p> <p>Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».</p> <p>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.</p> <p>Les matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Toutefois, si leur utilisation résulte d'un parti architectural cohérent et sobre adapté à la nature de l'ouvrage, leur utilisation pourra être admise.</p> <p><i>b. Toitures en pente</i></p> <p>Les toitures (forme, pente, sens du faîtage) doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.</p> <p>Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante</p> <p>Les toitures incluant des pentes différentes que</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toute intervention sur ces édifices devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.</p> <p>A cet effet, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2 -B du présent règlement devront être respectées.</p> <p>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) (<i>Modification n°10</i>) devront contribuer à préserver et mettre en valeur leur cohérence urbaine et architecturale.</p> <p>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.</p> <p>11.2.3 : Nouvelles constructions</p> <p><i>a. Façades : composition, couleurs et matériaux</i></p> <p>Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.</p> <p>Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».</p> <p>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.</p> <p>Les matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Toutefois, si leur utilisation résulte d'un parti architectural cohérent et sobre adapté à la nature de l'ouvrage, leur utilisation pourra être admise.</p> <p><i>b. Toitures en pente</i></p> <p>Les toitures (forme, pente, sens du faîtage) doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.</p> <p>Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante</p> <p>Les toitures incluant des pentes différentes que</p>
--	--

<p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>c. Toitures-terrasses</i></p> <p>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.</p> <p>11.2.4. Devantures commerciales et enseignes</p> <p>Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services... situés en rez - dechaussée, 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</p> <p>11.3. Clôtures</p> <p>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.</p> <p>11.3.1 Clôtures sur l'alignement des voies ou emprises publiques</p> <p><i>a. Modalités de calcul de la hauteur</i></p> <p>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.</p> <p><i>b. Clôtures anciennes</i></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 1.8m de hauteur - sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>c. Toitures-terrasses</i></p> <p>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.</p> <p>11.2.4. Devantures commerciales et enseignes</p> <p>Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services... situés en rez - dechaussée, 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</p> <p>11.3. Clôtures</p> <p>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.</p> <p>11.3.1 Clôtures sur l'alignement des voies ou emprises publiques</p> <p><i>a. Modalités de calcul de la hauteur</i></p> <p>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.</p> <p><i>b. Clôtures anciennes</i></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 1.8m de hauteur - sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine
---	--

<p><i>c. Nouvelles clôtures</i> 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.</p> <p><i>d. Clôtures sur murs de soutènement :</i> - <i>mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1.5m</i> 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... - <i>mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5m</i> 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.</p> <p>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).</p>	<p><i>c. Nouvelles clôtures</i> 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.</p> <p><i>d. Clôtures sur murs de soutènement :</i> - <i>mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1.5m</i> 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... - <i>mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5m</i> 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.</p> <p>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).</p>
--	--

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 pareballons) 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

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 pareballons) 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

<p>voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être positionnés et étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être positionnés et étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>11.7. Implantation de panneaux photovoltaïques En construction neuve comme sur construction existantes Les capteurs solaires sous forme de panneaux sont soit implantés au sol, en toiture ou sur toiture-terrasse, de préférence sur bâtiment annexe.</p> <p>L'intégration de panneaux solaires devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lequel ils s'inscrivent : ainsi, des prescriptions particulières pourront être apportées (modalités d'intégration, d'implantation, teinte, répartition, ...).</p> <p>Dans le cas de toitures en pente : ils doivent être implantés en parallèle à la toiture, sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couvertures qu'il couvre.</p> <p>Une harmonie des panneaux au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture est à rechercher,</p> <p>Il est recommandé de regrouper les panneaux, de préférence en un seul ensemble plutôt positionné au plus près et aligné au faîtage, ou en bas de pente, ou en effet de verrière.</p> <p>Dans le cas de bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) : l'intégration de panneaux solaires devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment, la qualité patrimoniale du bâtiment et du site, et les perspectives paysagères dans lesquelles ils s'inscrivent. L'implantation sur les annexes pourra être imposée. Le dossier pourra faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'architecte conseil de la Ville.</p>
---	--

Article 10

<p>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. Dans le secteur 1AUsa, l'épannelage des constructions devra être compatible avec les indications portées au schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 ».</p> <p>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).</p> <p>10.2.1. Règle générale <input type="checkbox"/> 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), soit : $H \leq L+3$ Seuls les éléments définis à l'article 1 AUs 6.1 peuvent être édifiés en saillie du gabarit</p> <p>10.2.2. Implantation spécifique <input type="checkbox"/> 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 20 mètres à compter du point d'intersection des alignements des deux voies, en dehors des pans coupés (cf. Titre 4, croquis illustratifs). <input type="checkbox"/> Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30 mètres, l'intersection des gabarits peut être modulée pour des raisons architecturales (cf. Titre 4, croquis illustratifs).</p> <p>10.3. Hauteur des façades</p> <p>10.3.1. Modalités de calcul Les hauteurs sont mesurées : - à partir du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ; Hors secteur 1AUsa, lorsque le terrain est en</p>	<p>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. Dans le secteur 1AUsa, l'épannelage des constructions devra être compatible avec les indications portées au schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 ».</p> <p>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).</p> <p>10.2.1. Règle générale <input type="checkbox"/> 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), soit : $H \leq L+3$ Seuls les éléments définis à l'article 1 AUs 6.1 peuvent être édifiés en saillie du gabarit</p> <p>10.2.2. Implantation spécifique <input type="checkbox"/> 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 20 mètres à compter du point d'intersection des alignements des deux voies, en dehors des pans coupés (cf. Titre 4, croquis illustratifs). <input type="checkbox"/> Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30 mètres, l'intersection des gabarits peut être modulée pour des raisons architecturales (cf. Titre 4, croquis illustratifs).</p> <p>10.3. Hauteur des façades</p> <p>10.3.1. Modalités de calcul Les hauteurs sont mesurées : - à partir du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ; Hors secteur 1AUsa, lorsque le terrain est en</p>
--	--

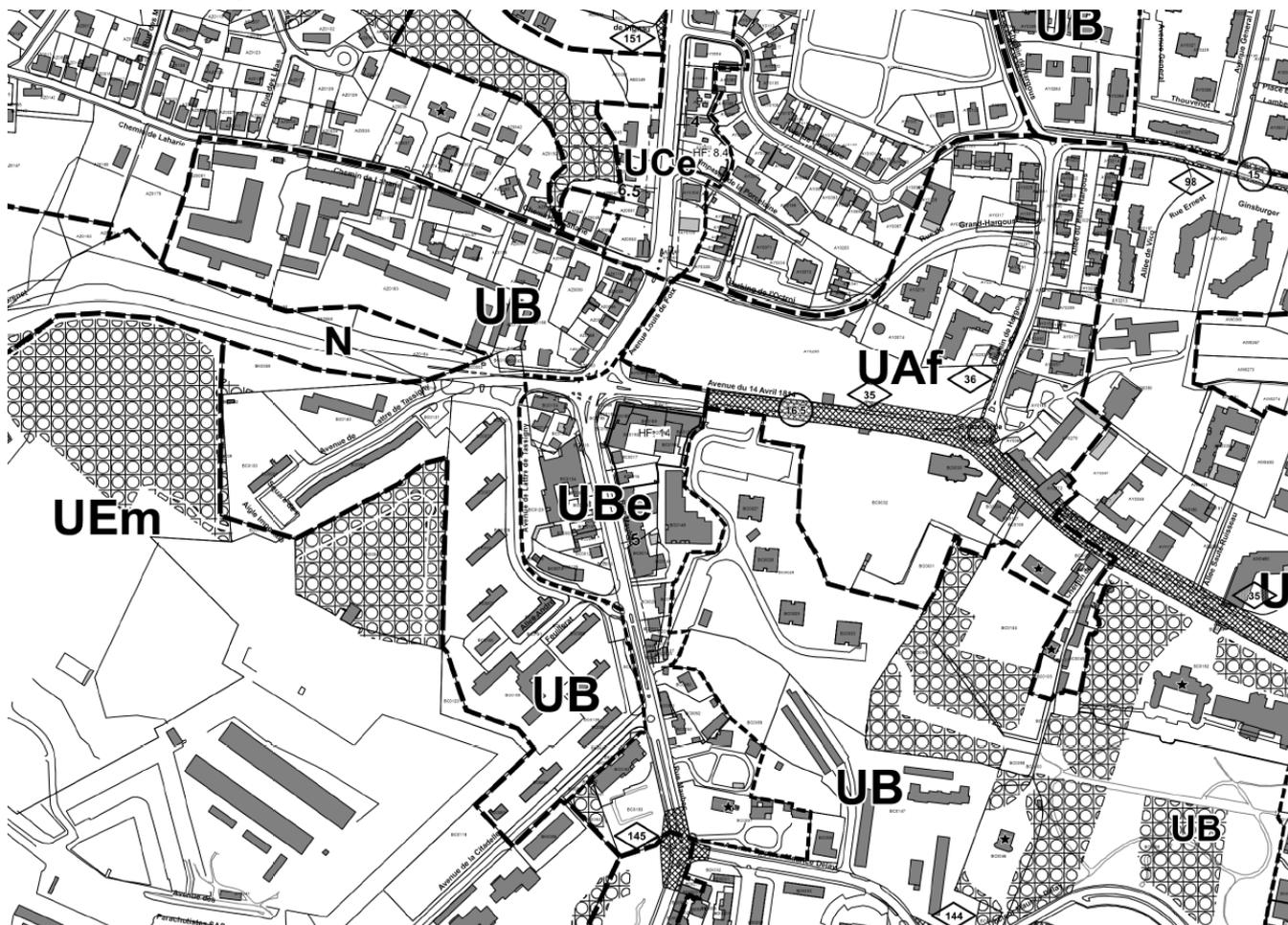
<p>penne (supérieure à 10%), les cotes sont prises sur l'axe de section d'une longueur maximale de 20 mètres (mesurée à partir du point le plus haut) tracée entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) situés sous l'emprise du bâtiment ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Dans le cas de construction avec un étage en attique, le point haut de la façade est pris au niveau du sol fini de la terrasse d'attique. (modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021) <p>10.3.2. Règles de hauteurs</p> <p>a. Règles générales (hors secteur 1AUsa) Sauf « hauteur de façade spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur des façades d'une construction ne pourra excéder : 13.5 mètres (modifié le 23 avril 2010). Dans le cas des façades pignons, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte. Dans le secteur 3 de la Z.A.C. du Séqué figuré au plan 3B.4, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder : 15,5 mètres. (modifié le 27 septembre 2013)</p> <p>b. Dans le secteur 1AUsa: La hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder: 17 mètres. Le long de la rue Armand David au niveau du recul imposé, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder 7 mètres. Dans le secteur d'habitat individuel groupé figuré dans le schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 », la hauteur de façade d'une construction ne pourra dépasser 6 mètres. Dans le cas des façades pignons, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte.</p> <p>c. Dépassement autorisé sous conditions Les hauteurs définies ci-dessus peuvent être majorées d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sous réserve que cette hauteur supplémentaire soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - répartie sur 1 ou plusieurs niveaux (hors logements en combles), pour permettre la création de hauteurs sous plafond supérieures à 2,50 mètres ; - 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 3 mètres <p>10.4. Hauteur des toitures</p> <p>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 de ce gabarit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les garde-corps des terrasses d'attique 	<p>penne (supérieure à 10%), les cotes sont prises sur l'axe de section d'une longueur maximale de 20 mètres (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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Dans le cas de construction avec un étage en attique, le point haut de la façade est pris au niveau du sol fini de la terrasse d'attique. (modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021) <p>10.3.2. Règles de hauteurs</p> <p>a. Règles générales (hors secteur 1AUsa) Sauf « hauteur de façade spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur des façades d'une construction ne pourra excéder : 13.5 mètres (modifié le 23 avril 2010). Dans le cas des façades pignons, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte. Dans le secteur 3 de la Z.A.C. du Séqué figuré au plan 3B.4, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder : 15,5 mètres. (modifié le 27 septembre 2013)</p> <p>b. Dans le secteur 1AUsa: La hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder: 17 mètres. Le long de la rue Armand David au niveau du recul imposé, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder 10,50 mètres et ne pourra dépasser le niveau maximum indiqué dans le schéma d'aménagement de l'OA site du "Séqué 3". Dans le secteur d'habitat individuel groupé figuré dans le schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 », la hauteur de façade d'une construction ne pourra dépasser 6 mètres. Dans le cas des façades pignons, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte.</p> <p>c. Dépassement autorisé sous conditions Les hauteurs définies ci-dessus peuvent être majorées d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sous réserve que cette hauteur supplémentaire soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - répartie sur 1 ou plusieurs niveaux (hors logements en combles), pour permettre la création de hauteurs sous plafond supérieures à 2,50 mètres ; - 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 3 mètres <p>10.4. Hauteur des toitures</p> <p>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.</p>
--	---

<p>(modifié le 27 septembre 2013)</p> <ul style="list-style-type: none"> - les lucarnes ; - les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée - les systèmes ajourés (pare-soleil,...) dans la limite de 1.5m (modifié le 25 Février 2011). <p>10.4.2. Hauteurs des toitures</p> <p>Sauf « hauteur de toiture spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur des toitures ne doit pas dépasser la hauteur de la façade de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 4 mètres au faîtage hors secteur 1AUsa, - de plus de 3 mètres au faîtage dans le secteur 1AUsa, - de plus de 3 mètres à l'acrotère de l'attique. <p>Toutefois, lorsque la construction est bordée par deux voies non contiguës distantes de moins de 15 mètres, cette hauteur est mesurée par rapport à la façade la plus élevée (cf.Titre4, croquis illustratifs).</p> <p>10.5. Autres hauteurs</p> <p>D'autres hauteurs que celles qui sont définies au 10.3. et 10.4. ci-dessus, peuvent être admises, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectifs en raison de contraintes techniques ou de fonctionnement. <input type="checkbox"/> Dans la limite d'un mètre supplémentaire, les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture. (modifié le 27 septembre 2013) 	<p>Les ouvrages suivants peuvent être réalisés en saillie de ce gabarit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les garde-corps des terrasses d'attique (modifié le 27 septembre 2013) - les lucarnes ; - les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée - les systèmes ajourés (pare-soleil,...) dans la limite de 1.5m (modifié le 25 Février 2011). <p>10.4.2. Hauteurs des toitures</p> <p>Sauf « hauteur de toiture spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur des toitures ne doit pas dépasser la hauteur de la façade de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 4 mètres au faîtage hors secteur 1AUsa, - de plus de 3 mètres au faîtage dans le secteur 1AUsa, - de plus de 3 mètres à l'acrotère de l'attique. <p>Toutefois, lorsque la construction est bordée par deux voies non contiguës distantes de moins de 15 mètres, cette hauteur est mesurée par rapport à la façade la plus élevée (cf.Titre4, croquis illustratifs).</p> <p>10.5. Autres hauteurs</p> <p>D'autres hauteurs que celles qui sont définies au 10.3. et 10.4. ci-dessus, peuvent être admises, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectifs en raison de contraintes techniques ou de fonctionnement. <input type="checkbox"/> Dans la limite d'un mètre supplémentaire, les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture. (modifié le 27 septembre 2013)
--	--

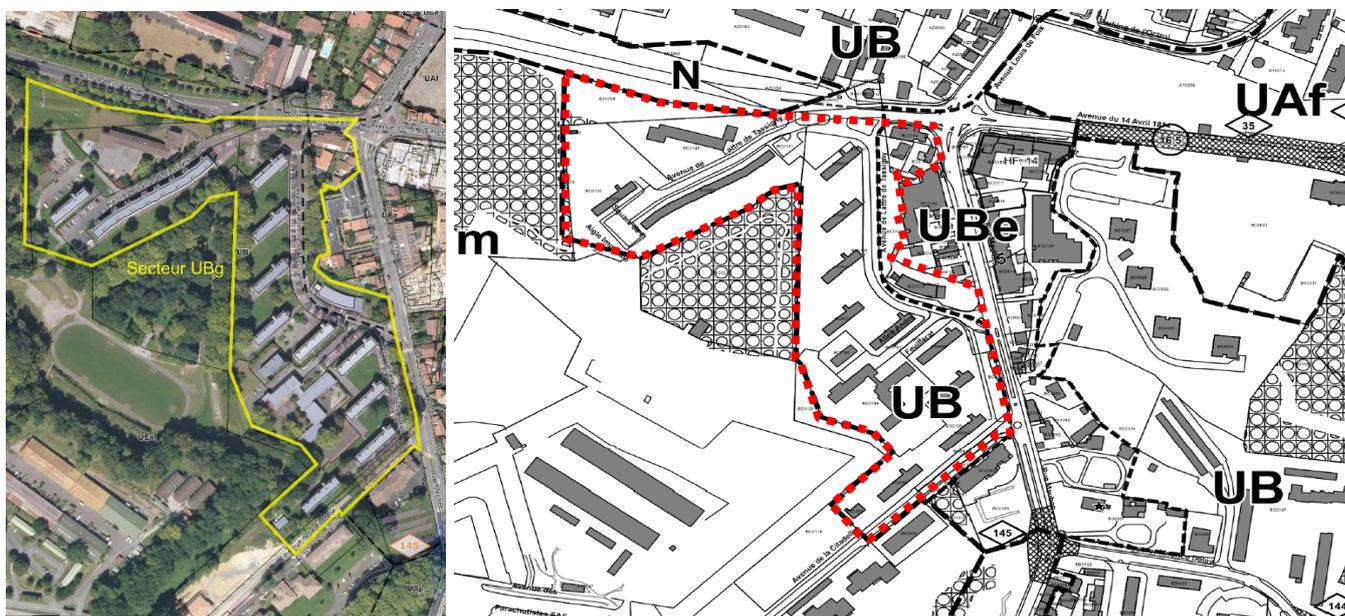
2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE 3B DU DOSSIER DE PLU

Création du secteur UBg, sur une partie des secteurs UB et Ube :

Extrait du PLU en vigueur avant modification :

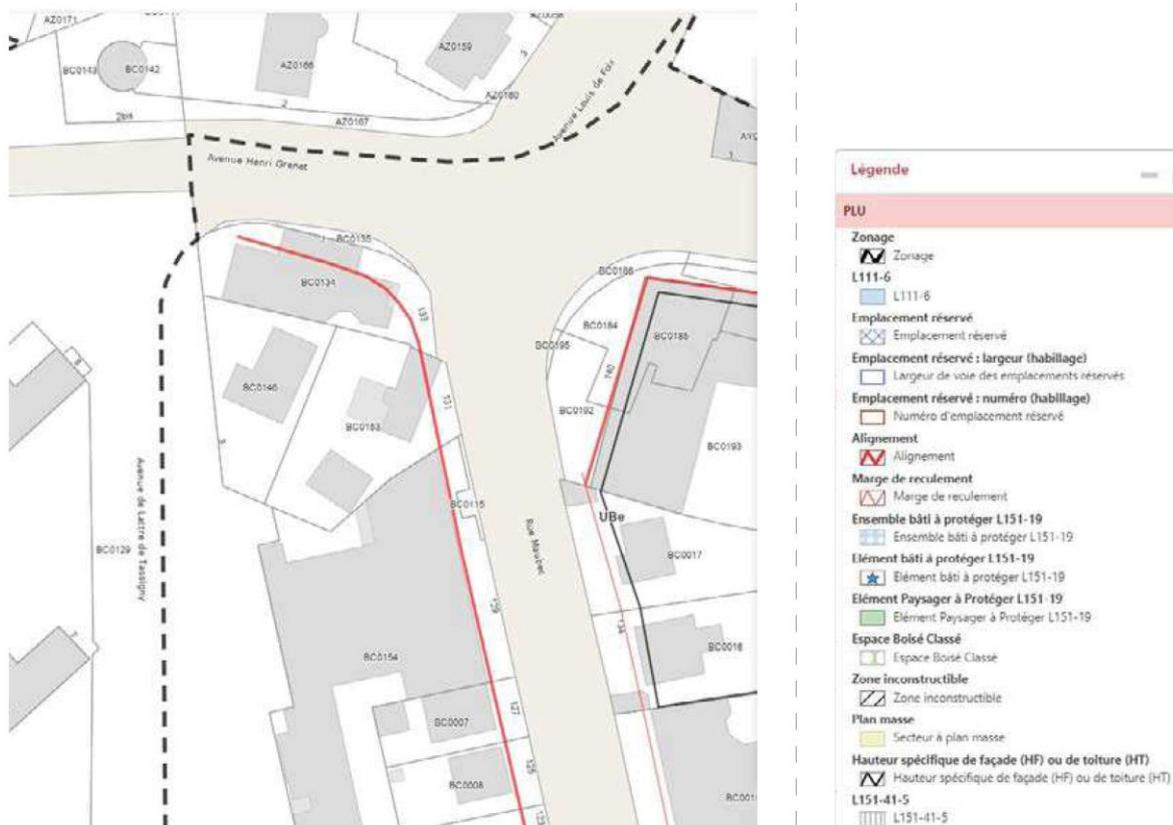


Proposition de modification :

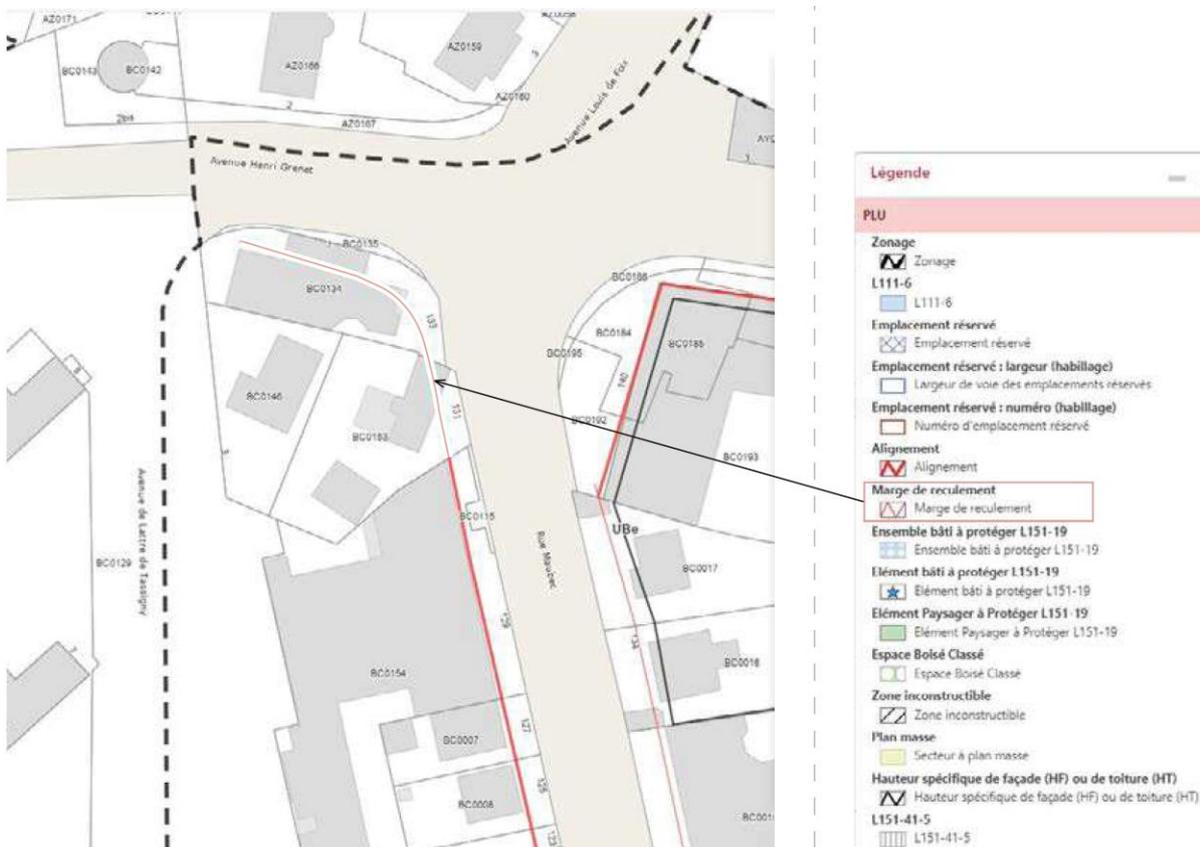


Transformation d'un alignement obligatoire sur l'îlot Maubec/Grenet, en une marge de reculement :

Extrait du PLU en vigueur avant modification



Proposition de modification :



2.3 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – PIECE 2B DU DOSSIER DE PLU

Création d'une orientation d'aménagement OA, dédiée au projet sur le Quartier Citadelle :

Orientation d'Aménagement Le quartier « Citadelle »



Le site de projet est localisé en haut de la rue Maubec, au nord du quartier Saint Esprit. Cet espace adossé à la Citadelle (monument historique) et au carrefour Matras, est stratégique du point de vue paysager, urbain et des mobilités. Ces orientations d'aménagement ont pour objet d'encadrer le projet de renouvellement urbain et de mixité sociale sur le quartier dit « Citadelle ».

Orientation d'Aménagement Le quartier Citadelle

Localisation du site



1 : Les objectifs

- Donner une nouvelle image au quartier Citadelle

Accueillir de nouveaux habitants et une certaine mixité des ménages, par une offre diversifiée de type de logement
Proposer une plus grande mixité sociale, dans le respect des objectifs de la charte communale de mixité sociale adoptée en avril 2023
Renouveler la centralité de quartier, autour d'un nouvel établissement scolaire regroupant la maternelle et les classes élémentaires,
Donner une nouvelle attractivité, avec la création d'espaces publics et d'espaces de jeux et de rencontre
Participer à l'attractivité du secteur Matras/Maubec, autour d'une offre de commerces et services de proximité, et d'activités de proximité compatibles avec la vie de quartier

Le secteur de projet est divisé en deux sites de projet : l'îlot Citadelle (périmètre des résidences sociales et établissements scolaires), et l'îlot Grenet/Maubec (parcelles situées à l'accroche du carrefour Matras et comparable à une « vitrine » du secteur Citadelle).

- Produire une opération exemplaire sur le volet du paysage et du bioclimatisme

Prendre en compte les qualités du quartier existant :

- Préserver l'ambiance de « parc résidentiel », avec des arbres de haut jet, des espaces ouverts végétalisés et plantés, l'alternance du bâti et du non bâti,
- Créer ou recréer des accroches paysagères vers le cœur d'îlot Citadelle, depuis le carrefour Matras, l'avenue Henri Grenet et la rue Maubec,
- Prévoir les conditions de pérennité des espaces plantés et des arbres sur site et autour du site (distance des constructions et des voies, ...);

2

Rechercher une certaine exemplarité

- Concevoir les formes urbaines au regard des besoins d'intimité et de qualité de vie dans les logements, des contraintes d'optimisation des sols (hauteurs plutôt qu'étalement)
- Adopter les principes d'une conception bioclimatique des projets urbains et architecturaux
- Dessiner un quartier limitant son impact environnemental : limiter les déblais/remblais, prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales et leur valorisation, ...
- Favoriser l'intégration des futures constructions avec des hauteurs modulées selon la topographie du terrain et les hauteurs des constructions et arbres environnants ;
- Limiter la place de la voiture dans le paysage et son impact sur les sols ;
- Rechercher la valorisation et la réutilisation des matériaux de déconstruction dès que possible,

3

2. Les conditions d'aménagements

Thématiques	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit-être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
Circulations, voirie et stationnement	<p><u>Accès</u> Ilot Citadelle : accès aux véhicules motorisés par les accès existants Ilot Maubec/Grenet : prévoir un seul et même accès de l'îlot via le quartier Citadelle (rue Lattres de Tassigny) pour les véhicules motorisés</p> <p><u>Mobilités</u> - Créer une liaison piétonne entre la rue Maubec et la rue Lattres de Tassigny,</p> <p><u>Stationnement</u> - Réduire la place du stationnement résidentiel dans le paysage du quartier</p>	<p>Pour le stationnement en poche : prévoir un aménagement mutable, avec des revêtements perméables</p> <p>Favoriser le regroupement des plantations</p> <p>Penser au stationnement des vélos et mobilités alternatives</p> <p>Chemins doux : développer le maillage existant (vers les aménités)</p> <p>Limiter l'impact de la voirie et du stationnement : imperméabilisation, modelage pente</p> <p>Prévoir un traitement des espaces publics favorables à la marche et au vélo et à la sécurité des modes doux</p>
Forme urbaine, type du bâti	<p><u>Composer la densité et la mixité de l'habitat</u> Ilot Citadelle : prévoir un minimum de 45% de logement social (30% de locatif, 15% d'accession)</p>	

4

<i>Composition urbaine et programmation</i>	<p>et un minimum de 15% d'accession à prix maîtrisé sur Citadelle Ilot Maubec/Grenet : viser les objectifs de la charte de mixité sociale de la Ville, qui dépendent du nombre de logement proposé</p> <p>Concevoir un plan de masse favorable aux percées paysagères depuis l'espace public</p> <p>Sur l'îlot Maubec/Grenet : concevoir les formes urbaines et architecturales afin de limiter les nuisances sur la vie dans les logements</p> <p><u>Renforcer la mixité des fonctions urbaines avec des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier</u> Un véritable quartier à vivre, mixte : avec des logements, des services, des équipements et espaces publics, ... Des espaces de rencontre plantés et favorables à tous les publics : dessiner des placettes, parc ou square, aire de jeux, espace de calme ou de rencontre, notamment en lien avec l'école, ...</p>	
Insertion paysagère et environnementale gestion des risques	<p><u>Composer avec les qualités du site et limiter les impacts sur l'environnement</u> <u>Sur la partie Citadelle</u> : ambiance de promenade libre dans un parc arboré, Ecrin boisé en lisière du</p>	<p>Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales et leur valorisation, ... Rechercher la valorisation et la réutilisation des matériaux de déconstruction dès que possible</p>

5

	<p>site, Une majorité des arbres préservés, sinon renouvelés</p> <p><u>Sur l'îlot Maubec/Grenet</u> : création d'un nouveau paysage urbain à l'accroche du carrefour Matras. Un traitement sur rue favorable aux piétons, avec un espace végétalisé non clôturée côté Matras.</p> <p>Des bâtiments respectant un rythme de conception vertical et un épannelage varié, jusqu'au R+5 maximum et ponctuel. Création d'un cœur d'îlot planté et apaisé.</p> <p><u>Créer des accroches urbaines et paysagères aux sites</u></p> <p>Prévoir des espaces de respiration et de rencontre en lien avec les avenues voisines,</p> <p>Inscrire des percées paysagères et physiques vers le cœur du quartier Citadelle et vers le groupe scolaire, en particulier depuis la rue Maubec</p> <p><u>Sur l'îlot Maubec/Grenet</u> : dessiner une accroche paysagère et architecturale forte, visible du carrefour Matras et en remontant l'avenue Grenet.</p> <p><u>Intégrer les principes d'un urbanisme bioclimatique, sobre et résilient</u></p> <p>Respecter un taux égal ou supérieur à 20% de pleine terre sur l'îlot Citadelle et sur l'îlot Maubec/Grenet</p> <p>Composer le projet dans le respect du caractère boisé du site,</p>	
--	--	--

	<p>Traduire les principes de la charte de l'arbre de la Ville</p> <p>Intégrer les principes de conception bioclimatique dans les projets (orientations, ventilation naturelle, confort d'été et d'hiver passif, espaces de ressourcement en cas de chaleur, ...), en veillant notamment à garantir 2 heures d'éclairage naturel dans le séjour le 21 décembre pour tous les logements.</p>	
--	--	--

3 : le schéma d'aménagement

Légende

Insertion paysagère et environnementale

■ Ecrin paysager sur les limites du site de projet Citadelle

□ Accroche urbaine et paysagère du quartier au carrefour Matras (îlot Maubec/Grenet)

■ Espace paysager sur l'avenue

Composition urbaine

☀ Ecoles regroupées au centre du quartier

■ Quartier mixte (UBg) : des activités compatibles avec l'habitat

Accessibilité, mobilités

⊗ Accès principaux associés à des placettes

⚡ Chemin piéton et percée paysagère à créer

➔ Accès VL unique pour l'îlot Maubec/Grenet



2.4 MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, la présente notice explicative vient compléter/modifier le rapport de présentation du PLU en vigueur.

3 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, l'autorité environnementale a été saisie pour apprécier, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification devait être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de Bayonne a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Celle-ci est jointe au présent dossier.

Annexe 1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme du PLU approuvé le 25 mai 2007 et modifié le 15 juin 2024 (MECDU Séqué 4)