

Chapitre 1 : Les zones urbaines **Zone UI**

La zone UI est une zone d'infrastructure et de service public et/ou d'intérêt collectif. Elle s'organise autour de l'aéroport, du port et de l'autoroute.

Elle comprend un secteur Ulp correspondant aux bassins à flots (partie du port de plaisance située en Natura 2000).

UI - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ulp, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- les constructions et installations à destination commerciale, de services et de bureaux ;
- les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains de camping ;
- les emplacements de résidence légère de loisirs et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

En secteur Ulp, toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2.

UI - Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

En secteur Ulp, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'adaptation et à la réfection, sans changement de destination, de l'infrastructure portuaire existante,

Dans toute la zone UI à l'exception du secteur Ulp, sont admises, sous réserve du respect des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- les constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat,
- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou l'exploitation du Port, de l'aéroport, l'autoroute,
- les constructions et installations relatives aux activités secondaires et tertiaires aéroportuaires,
- les constructions et installations relatives à l'activité aéronautique,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les locaux à destination d'habitation s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans le secteur et situés dans la même construction,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la sécurité ni à la salubrité publique.

UI - Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pas de disposition spécifique à la zone.

Se reporter aux dispositions communes du règlement. *(Modification n°6)*

UI - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Pas de disposition spécifique à la zone.

Se reporter aux dispositions communes du règlement. *(Modification n°6)*

UI - Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UI - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un *recul* R1 minimal de 4 mètres par rapport à la *limite de voie* ou *d'emprise publique*. (**R1 ≥ 4m**)

Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres.

UI - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le *retrait* (R2) devra être au moins égal à la *hauteur de la construction* diminuée de 6 mètres (**R2 ≥ H - 6**), avec un minimum de 3 mètres.

UI - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de disposition spécifique à la zone.

Se reporter aux dispositions communes du règlement. (*Modification n°6*)

UI - Article 9 : Emprise au sol des constructions

Pas de disposition spécifique à la zone.

Se reporter aux dispositions communes du règlement. (*Modification n°6*)

UI - Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Pas de disposition spécifique à la zone.

Se reporter aux dispositions communes du règlement. (*Modification n°6*)

UI - Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pas de disposition spécifique à la zone.

Se reporter aux dispositions communes du règlement. (*Modification n°6*)

UI - Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pas de disposition spécifique à la zone.

Se reporter aux dispositions communes du règlement. (*Modification n°6*)

UI - Article 13 : Obligations en matière de pleine terre et de plantations

Il est exigé qu'au moins **15%** de la superficie du *terrain d'assiette du projet* soient constitués de *pleine terre* et fassent l'objet d'un traitement paysager.

UI - Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : **Dispositions communes du règlement**

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Anglet, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L 123-1 et L 123-5 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II.

Le règlement écrit du PLU, en ce compris le lexique et les dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Par suite, les éventuelles dispositions spécifiques, écrites et / ou graphiques, prévues pour la zone ou le secteur dans lequel se situe un terrain, s'appliquent en sus du lexique et des dispositions communes du règlement, et ne s'y substituent pas, à la seule exception, le cas échéant, des dispositions d'un plan de masse coté en trois dimensions (v. l'article R 123-12-4° du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2012-290 du 29 février 2012, relatif aux documents d'urbanisme).

En conséquence de l'option prise pour l'application des dispositions antérieures à l'article 19 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Loi Grenelle 2 », les références au sein du présent règlement faites aux articles du Code de l'urbanisme le sont par rapport à ce régime juridique.

DC - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge d'un cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert, public ou privé, à l'exception de celles qui sont directement liées et nécessaires à la circulation piétonne ou cyclable. *(Modification simplifiée n°3)*

DC - Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations, si elles respectent les conditions suivantes :

- Dans le cas où un terrain est concerné soit :

- par **une servitude de mixité sociale** instituée au titre de l'article L 123-2,b du Code de l'urbanisme (cf. pièce 3.2 du règlement d'urbanisme du PLU) ;

- par **un secteur de diversité sociale** institué au titre de l'article L 123-1,16° du Code de l'urbanisme (cf. pièce 4F des annexes du règlement du PLU) ;

L'occupation et l'utilisation du sol doivent être conformes à la servitude d'urbanisme correspondante.

Sont exclues de ces dispositions toutes les opérations réalisées à 100% par un organisme HLM dont les programmes comportent des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale.
(Modification simplifiée n°2 et Modification n°5)

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette servitude sera appréciée au regard de l'ensemble du projet.

- Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme:

Tous les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâti protégé type 1**" sont autorisés sous réserve de préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Les constructions et aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Tous les travaux affectant des éléments bâtis repérés aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâti protégé type 2**" sont autorisés sous réserve de contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

- Pour les **travaux affectant un élément naturel ou végétal** protégé en application de l'article L-123-1,7° du Code de l'urbanisme (type 1 au sens de l'inventaire du patrimoine numéroté 3.3 dans les pièces réglementaires), l'organisation du bâti sur le terrain doit être conçu pour assurer sa préservation sauf pour un motif directement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire d'un spécimen.

- Dans les **secteurs soumis à des risques naturels** et identifiés dans les documents graphiques du règlement, il est rappelé que les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation d'ouvrages publics d'intérêt général ou à l'extension des habitations existantes,

sans toutefois excéder 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
(*Modification simplifiée n°3*)

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans chacune des zones du présent règlement, sous réserve du respect des dispositions du **Zonage Pluvial** de l'Agglomération Côte Basque – Adour (voir pièce annexe 5L).

DC - Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies de desserte doivent, par leurs caractéristiques :

- être adaptées à la destination et à l'importance des constructions ou des aménagements envisagés;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies ouvertes à la circulation du public.

En cas de divisions foncières, le maintien ou la création d'accès mutualisés devra être privilégié.
(*Modification n°6*)

Tout accès desservant au moins 2 logements devra présenter une largeur minimale de **4** mètres, avec un maximum de **6** mètres pour un accès simple et **7** mètres pour un accès groupé.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique, et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) qui présenterait un risque pour la sécurité peut être interdit.

DC - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour.

Tout raccordement au réseau public d'assainissement doit être de type séparatif.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation générant une production d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles s'effectue dans les conditions prévues par les conventions spéciales de déversement passées entre la communauté d'agglomération Côte Basque-Adour et l'établissement industriel.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU (voir pièce annexe 5L). Le Zonage Pluvial de l'Agglomération prévoit la fixation de taux minimum d'espace de pleine terre à respecter selon la typologie du secteur concerné, la compensation de l'imperméabilisation par la création de volume de stockage des eaux pluviales, la surélévation des constructions nouvelles et l'établissement de règles de recul.

4.2.3. Électricité et réseaux divers

Sur le terrain d'assiette de toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

DC - Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

DC - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle de recul (R1) ne s'applique pas aux bassins des piscines qui doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
(Modification simplifiée n°3)

La règle de recul (R1) ne s'applique pas aux accès (voies privées de desserte interne des terrains) et aux garages. *(Modification simplifiée n°2)*

Une implantation différente de celle applicable dans la zone en cause peut être admise ou imposée :

- si elle est directement liée et nécessaire à la sauvegarde d'arbres faisant l'objet d'une protection au titre de l'inventaire du patrimoine numéroté 3.3 dans les pièces réglementaires ;

- pour permettre l'implantation de garages à l'alignement, dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des parcelles ;
- en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

DC - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle de retrait (R2) ne s'applique pas aux bassins des piscines qui doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. *(Modification simplifiée n°3)*

Une implantation différente de celle applicable dans la zone en cause peut être admise ou imposée :

- si elle est nécessaire à la sauvegarde d'arbres faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'urbanisme ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot. *(Modification simplifiée n°3)*

DC - Article 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 Majoration du volume constructible au titre de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme :

Conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol est autorisé pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux situées dans les zones repérées au document graphique (cf. pièce 4G des annexes du règlement du PLU).

Dans ce cas, l'emprise au sol autorisée par le présent règlement pourra être majorée de façon proportionnelle à la part de logements locatifs sociaux présents dans l'opération :

- Majoration de 5% de l'emprise au sol autorisée dans la zone pour les opérations de construction ou d'aménagement ayant un taux de logements locatifs sociaux égal à 30% ;
- Majoration de 10% de l'emprise au sol autorisée dans la zone pour les opérations de construction ou d'aménagement ayant un taux de logements locatifs sociaux compris entre 31 et 39% ;
- Majoration de 15% de l'emprise au sol autorisée dans la zone pour les opérations de construction ou d'aménagement ayant un taux de logements locatifs sociaux égal ou supérieur à 40%.

9.2 Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Une emprise au sol différente de celle applicable dans la zone en cause peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement (*Modification n°5*).

DC - Article 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

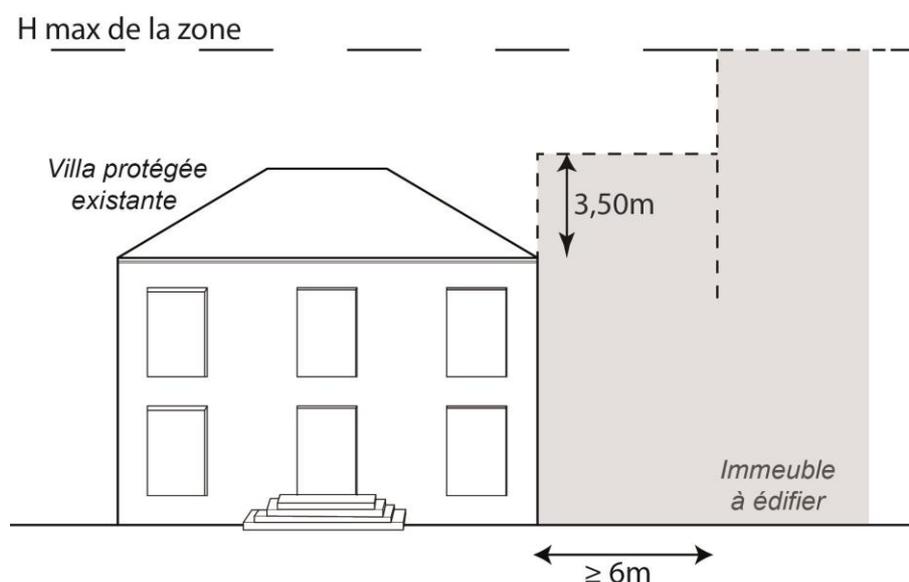
Dans le cas de terrain en pente et si la construction dépasse 20 mètres de longueur, la hauteur de la construction est mesurée dans le sens de la plus grande longueur, pour chaque section de façade de 20 mètres maximum. La hauteur est alors mesurée au point médian de chacune des sections de façade.

La règle de hauteur est exprimée en nombre de niveaux à partir du niveau du rez-de-chaussée et en mètre à partir du niveau du terrain naturel. (*Modification simplifiée n°3*)

La hauteur des constructions implantées sur limites séparatives et adossées à des bâtiments existants peut être égale à la hauteur des murs d'héberge ou aveugles dans le gabarit de la façade.

10.2 Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

La hauteur des extensions et des constructions nouvelles qui jouxtent les éléments bâtis repérés sous la rubrique "**Bâti protégé**" (**types 1 et 2**), ne doit pas dépasser la hauteur de la construction de plus de 3,50 mètres mesurés verticalement à l'égout du toit, sur une largeur d'au moins 6 mètres mesurés horizontalement par rapport à la façade du bâtiment existant.



Le schéma ne présente pas de valeur réglementaire, il a vocation à illustrer l'expression de la règle

10.3 Dispositions pour les équipements d'intérêt collectif

Une hauteur différente de celle applicable dans la zone en cause peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

DC - Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

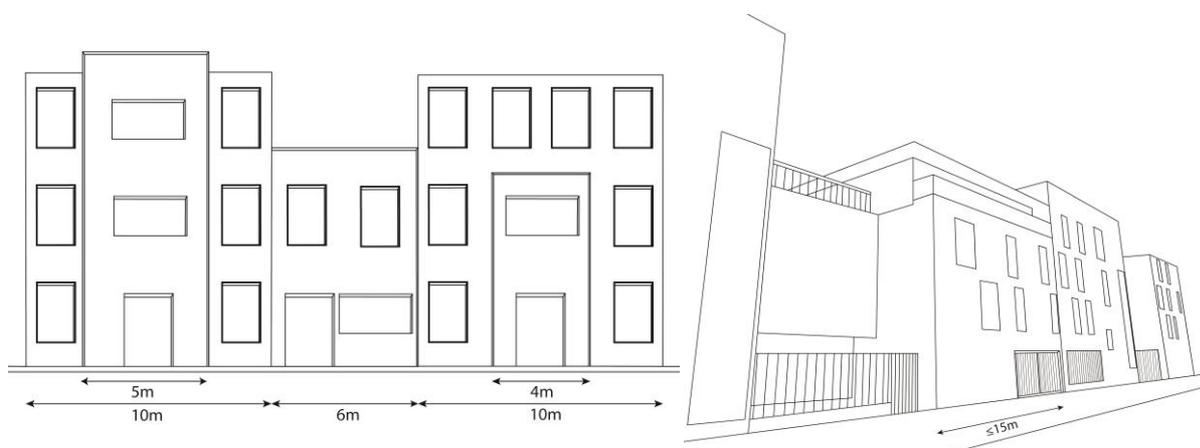
11.2 Façade

Les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

Toutes les façades, pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade des constructions. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les façades des constructions orientées sur une voie ou une emprise publique et ayant une longueur supérieure à 15 mètres doivent comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.



Les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle

11.3 Toitures et couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé sur une bonne intégration au milieu environnant. Les toitures-terrasses doivent être couvertes par un dispositif de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas des travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'inventaire du patrimoine numéroté 3.3 dans les pièces réglementaires, il est recommandé de mettre en œuvre les mêmes matériaux que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale.

11.4 Clôtures

Les clôtures sont par leur forme et leurs dimensions, proportionnées aux constructions et ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. *(Modification n°6)*

A l'intérieur des Espaces Boisés classés, les clôtures doivent être réalisées à l'aide de piquets et grillage à moutons, de préférence doublé d'une haie arbustive. *(Modification n°6)*

La hauteur de clôture à l'alignement mesurée à partir du niveau de la voie ne peut dépasser 1,70 mètre. *(Modification n°6)*

Elle est constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie laissant passer le regard. *(Modification simplifiée n°3)*
- soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis la voie).

La hauteur de clôture sur limites séparatives ne peut dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel le plus haut lorsque qu'il y a une différence de niveau entre les deux fonciers contigus (domaine public ou privé). Lorsque la différence de niveaux dépasse 90cm la hauteur de la clôture sera limitée à 1,10m afin d'éviter le basculement, et sera à claire-voie. Lorsque la différence de niveaux est inférieure à 90cm la hauteur totale de la clôture, y compris le mur de soutènement ne dépassera pas 1,70 pour les clôtures sur voie et 2m pour les clôtures sur limites séparatives. *(Modification n°6)*

La règle de hauteur doit être respectée sur tout le linéaire de la clôture. *(Modification n°6)*

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement. *(Modification n°6)*

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif. *(Modification n°6)*

11.5 Locaux annexes et ouvrages techniques

Les locaux annexes et ouvrages techniques doivent être traités avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie avec elles.

Sauf impossibilité technique, les ouvrages techniques doivent être 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.

Toute construction nouvelle doit prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets sur le terrain d'assiette de l'opération.

11.6 Antennes, paraboles, appareils de ventilation et climatisation

Sauf impossibilité technique, les antennes d'émission et de réception, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la composition des constructions, de façon à ne pas faire saillie en volume des façades.

Les appareils de ventilation et de climatisation, qu'ils soient scellés ou posés, sur un mur ou au sol, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. *(Modification simplifiée n°3)*

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

DC - Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot. *(Modification simplifiée n°3)*

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la disponibilité de stationnements publics à proximité peut conduire à moduler les normes de stationnement exigées.

Pour les opérations de plus de 10 logements, réalisés sous la forme d'habitat collectif ou de 800 m² de surface de plancher affectée à l'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et des logements en accession aidée réalisés par les bailleurs sociaux, au moins 50% des places de stationnement doivent être enterrées, semi-enterrées par rapport au sol fini ou en superstructure.

12.2 Nombre de places de stationnement automobile

Les projets doivent prévoir une aire suffisamment grande afin de pouvoir faire une manœuvre de retournement et sortir face à la voie.

La place de stationnement doit faire à minima 2,50 mètres de large sur 5 mètres de long. La place longitudinale doit faire 2m de large sur 5,50m de long. *(Modification simplifiée n°3)*

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement exigé pourra être modulé en fonction de la nature et de l'utilisation de la construction ou installation.

12.2.1. Règle générale

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé selon les normes minimales suivantes (le résultat étant arrondi à l'entier supérieur) :

- pour les surfaces de plancher à destination d'habitation : 1 place pour 50 mètres carrés. Toutefois, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², le nombre maximal d'aires de stationnement exigé ne pourra pas être supérieur à 2.
En outre, il est exigé une place-visiteur par tranche de 200m² de surface de plancher uniquement pour les opérations d'une surface de plancher supérieure à 200 m².
- pour les surfaces de plancher à destination de bureaux et de commerce : 2 places pour les premiers 50 mètres carrés; 1 place par 40 mètres carrés supplémentaires sera exigée,
- pour les surfaces de plancher à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt : 1 place pour 100 mètres carrés,
- pour les surfaces de plancher à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 60 mètres carrés,
- pour les surfaces de plancher à destination de résidence avec services : 1 place pour 100 mètres carrés ; en outre, il est exigé une place-visiteur par tranche de 200 mètres carrés de surface de plancher, *(Modification n°4)*
- pour les surfaces de plancher nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 60 mètres carrés.

12.2.2. Dispositions particulières

Le nombre de stationnement à destination d'habitation est ramené à 1 place pour 60 mètres carrés de surface de plancher, lorsque l'opération est située à l'intérieur des secteurs figurant au plan 4E de délimitation des secteurs de minoration de la règle de stationnement (identifiés au regard de la qualité de la desserte de transports en commun).

De même, les dispositions relatives aux places visiteurs ne s'appliquent pas dans ces secteurs.

12.3. Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux et de service public ou d'intérêt collectif présentant une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés, doivent comporter un local commun destiné au stationnement des deux roues. *(Modification simplifiée n°2)*

Il est exigé une superficie de 2 m² par logement pour l'habitation, et de 2 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

DC - Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et de plantations

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot, à l'exception du secteur IAUE où la pleine terre est appréciée à l'échelle de l'ensemble de l'opération. *(Modification simplifiée n°3)*

Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, sauf s'il y a démolition préalable de l'existant (dalle). *(Modification simplifiée n°3)*

Les coefficients de pleine terre à respecter sont ceux prévus dans chaque zone. Dans le cas des secteurs à plan de masse institués par le règlement, les obligations en matière de pleine terre ne s'appliquent pas aux terrains concernés par ces derniers.

Une bande paysagère végétale de 3m minimum devra être plantée sur à minima la moitié du linéaire de la façade du terrain en cas d'implantation en retrait de la totalité de la construction. *(Modification simplifiée n°3, Modification simplifiée n°4)*

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres d'un espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur créées. Ces arbres peuvent être intégrés sous la forme d'un bosquet sur le terrain. *(Modification simplifiée n°3)*

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les **secteurs d'intérêt paysager de protection**, tels que délimités sur une profondeur de 5m à partir de la limite d'emprise de la voie sur le document graphique du règlement n°4A-1, devront être conservés, améliorés ou créés. Ils participent à la protection du Massif du Pignada et à la qualité du cadre de vie. Un traitement spécifique doit être mis en œuvre avec pour objectifs :

- le maintien de l'ouverture du champ de vision depuis la voie de circulation, même de façon intermittente ;

- la constitution d'une masse végétale comprenant des plantations arbustives complétée d'arbres de haute-tige.

Seuls les accès y seront autorisés.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations prévues en matière d'espaces libres et de plantations pourront être modulées en fonction de la nature et de l'utilisation de la construction ou installation (Modification n°5).

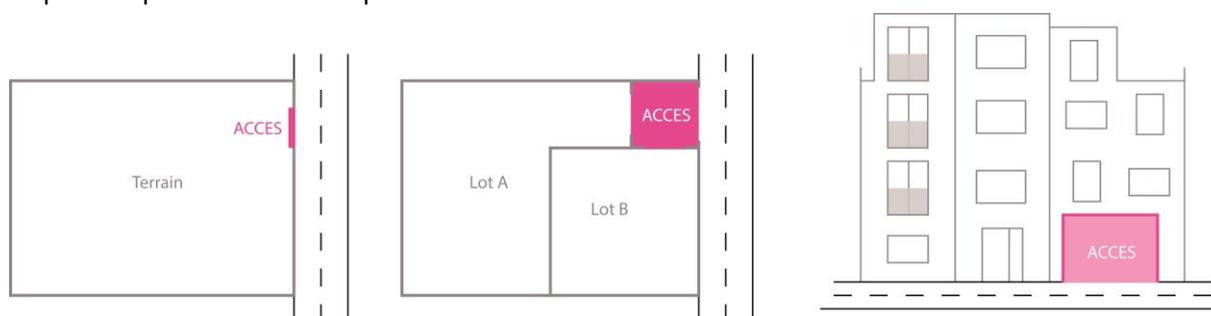
DC - Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 1 : Définitions communes du règlement

Accès

L'accès est le passage entre une voie et une unité foncière. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche et partie de terrain donnant sur la voie, par lequel on pénètre à l'intérieur de l'unité foncière. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé.



*Le schéma ne présente pas de valeur réglementaire, il a vocation à illustrer l'expression de la règle
(Modification simplifiée n°3)*

Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, maison... (Modification simplifiée n°2)

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Emprise au sol

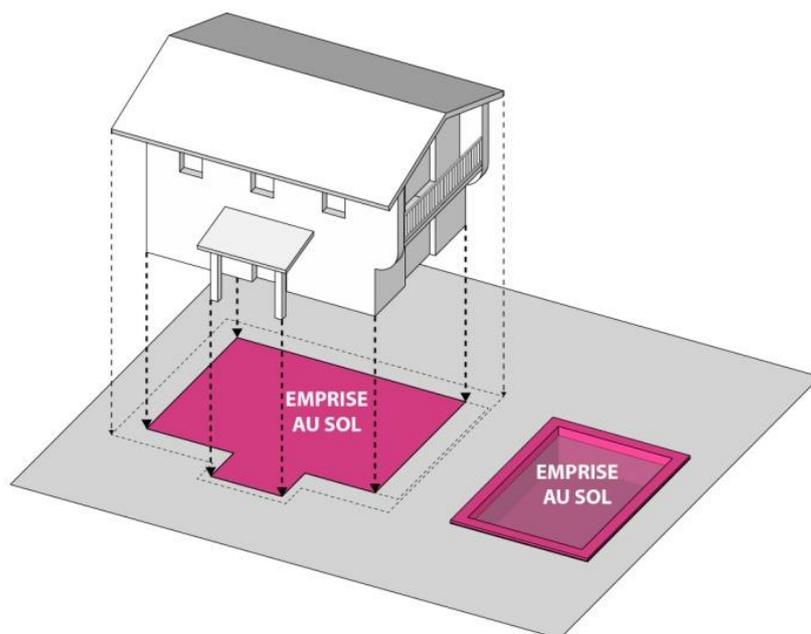
Extrait de l'article R 420-1 du Code de l'urbanisme :

"L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction.



Le schéma ne présente pas de valeur réglementaire, il a vocation à illustrer l'expression de la règle

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie publique ou privée ouverte au public. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain donnant sur deux rues), il a plusieurs façades.

Pour les terrains ne disposant que d'une servitude de passage, d'une bande ou d'une voie de desserte interne au terrain d'assiette, alors ces terrains ne disposent pas de façade sur rue, hormis l'accès proprement dit.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du terrain naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse ou tout élément situé au-dessus du toit.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages techniques dans la limite de 2 mètres.
(*Modification simplifiée n°3*)

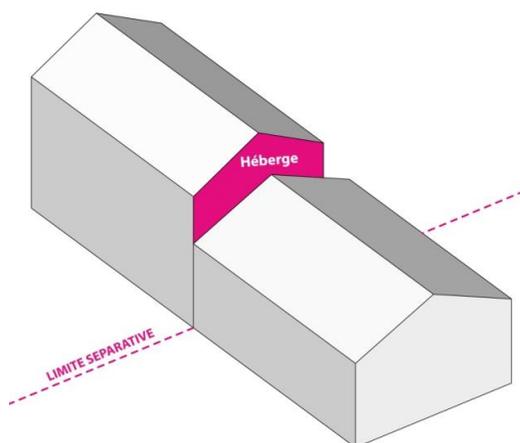
La hauteur de la construction se calcule par rapport au *terrain naturel* sous l'emprise de la construction. (*Modification simplifiée n°3*)

Héberge

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

L'héberge désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

La notion d'héberge existante s'entend pour les constructions principales pérennes.



Le schéma ne présente pas de valeur réglementaire, il a vocation à illustrer l'expression de la règle

Limite séparative

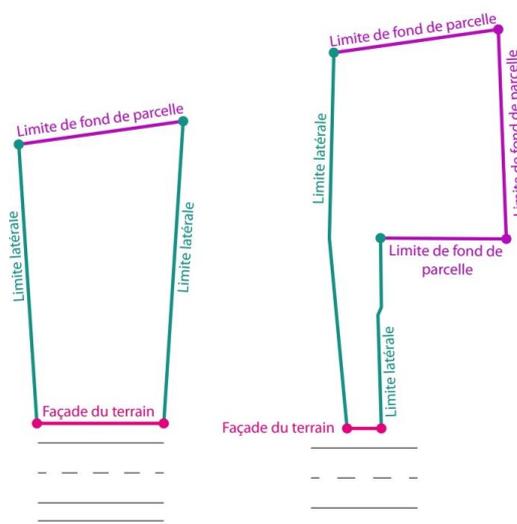
La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique. (*Modification simplifiée n°3*)

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites latérales aboutissant à une *voie ou une emprise publique* (cf. définition ci-après) : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une *voie ou une emprise publique*. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une *voie ou emprise publique* y compris les éventuels décrochements ou brisures.



Le schéma ne présente pas de valeur réglementaire, il a vocation à illustrer l'expression de la règle

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,50 m au-dessus du niveau de la *voie ou de l'emprise publique*.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, locaux d'ordures ménagères, etc...). (*Modification simplifiée n°3*)

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du terrain naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Dans le cas des secteurs à plan de masse institués par le règlement, les obligations en matière de pleine terre ne s'appliquent pas aux terrains couverts. *(Modification simplifiée n°3)*

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques (R1)

Dans le présent règlement, le recul imposé aux constructions par rapport à la voie est appelé « R1 ». Il correspond au retrait imposé aux projets de constructions en bordure d'une voie, à l'exception de la surélévation des constructions existantes. *(Modification simplifiée n°2, Modification simplifiée n°3)*

La règle de recul est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et la façade de la construction à édifier, en tout point de la construction. *(Modification simplifiée n°3)*

Les débords de toits, balcons ou tout autre élément de modénature peuvent dépasser la limite de retrait sur une profondeur de 1m maximum. *(Modification simplifiée n°3)*

Recul par rapport aux limites séparatives (R2)

Dans le présent règlement, le recul imposé aux constructions par rapport aux limites séparatives est appelé « R2 ».

Le retrait imposé aux constructions correspond à la distance, mesurée horizontalement, séparant le projet de construction à une limite séparative.

Les débords de toits, balcons ou tout autre élément de modénature peuvent dépasser la limite de retrait sur une profondeur de 1m maximum.

Terrain naturel

Sol tel qu'il existe au moment de la présentation du dossier de demande d'autorisation de construire, préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement liés au projet présenté. *(Modification simplifiée n°3)*

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. *(Modification simplifiée n°3)*

L'application de l'ensemble des règles se regarde sur l'assiette foncière du projet avant toute cession effective (acte authentique), même dans le cas d'un emplacement réservé. *(Modification simplifiée n°4)*

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies publiques,
 - les voies privées ouvertes à la circulation publique des véhicules terrestres motorisés.
- (Modification simplifiée n°2 et Modification simplifiée n°3)*

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.