



Règlement pièces écrites

Règlement zone UP 1

Bordeaux - Ville de pierre

**1ère révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole
en date du 16 décembre 2016**

Dernière actualisation : 9ème modification du 24 janvier 2020

1. Fonctions urbaines	5
1.1. Destination des constructions	7
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	9
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	10
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	10
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	10
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	10
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	12
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	13
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	14
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	14
1.4.2. Stationnement des vélos	19
2. Morphologie urbaine	21
2.1. Définitions et principes	21
2.1.1. Emprise bâtie	21
2.1.2. Implantation des constructions	22
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	22
2.1.4. Espaces en pleine terre	23
2.1.5. Constructions existantes	23
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	23
2.2.1. Emprise bâtie	24
2.2.2. Implantation des constructions	25
2.2.3. Hauteurs	29
2.2.4. Espaces en pleine terre	36
2.3. Cas particuliers	36
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	36
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	36
2.3.3. Implantations différentes	36
2.3.4. Hauteurs différentes	37
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	37
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	38
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	38
2.4.2. Clôtures	44
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	46
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	46
2.4.5. Obligation d'intégration des places de stationnement	48
3. Desserte par les réseaux et services urbains	49
3.1. Desserte par la voirie	49
3.1.1. Définition de la desserte	49
3.1.2. Conditions de desserte	49
3.2. Accès	50
3.2.1. Définition de l'accès	50
3.2.2. Conditions d'accès	50
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	51
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	51
3.3.1. Eau potable	51
3.3.2. Eaux pluviales	51
3.3.3. Assainissement	52

Règlement pièces écrites

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	53
3.3.5. Numérique	53
3.4. Collecte des déchets.....	53
3.5. Réseau de chaleur	53

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

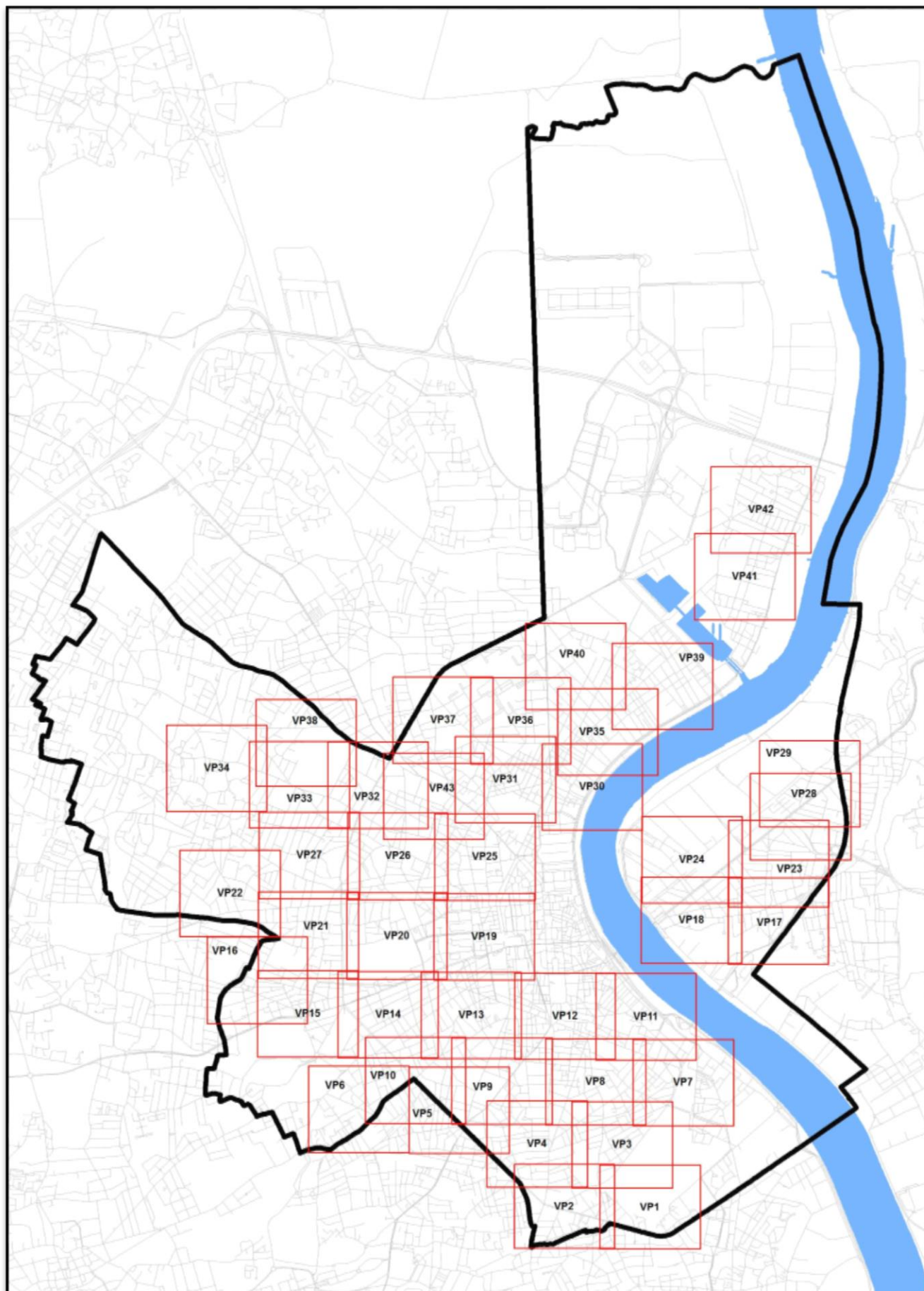


Tableau d'assemblage des plans au 1/1000^e dits "ville de pierre"

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir-faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc.). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• **Entrepôts :**

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc.

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;

- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;

- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs du production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000° relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées d'entrepôts existants.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'industrie

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées des constructions existantes.

1.3.2.3. Constructions situées dans l'emprise des linéaires destinés à la diversité commerciale

Pour les constructions situées dans l'emprise des "linéaires destinés à la diversité commerciale" repérés au plan de zonage au 1/5000°, le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté en totalité, sur une profondeur de 8 mètres minimum à compter de la façade sur voies et emprises publiques :

- Sur les linéaires identifiés comme "commerce et artisanat", à des activités artisanales, commerciales et / ou à des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Sur les linéaires identifiés comme "accueil d'activités et de services", à des activités artisanales, commerciales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et / ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont déduites de la surface des rez-de-chaussée, les surfaces affectées aux parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, de gardiennage, de stockage des déchets, espaces de stationnement vélos...).

Ces dispositions ne concernent que les changements de destination des rez-de-chaussée de constructions existantes et les nouvelles constructions.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

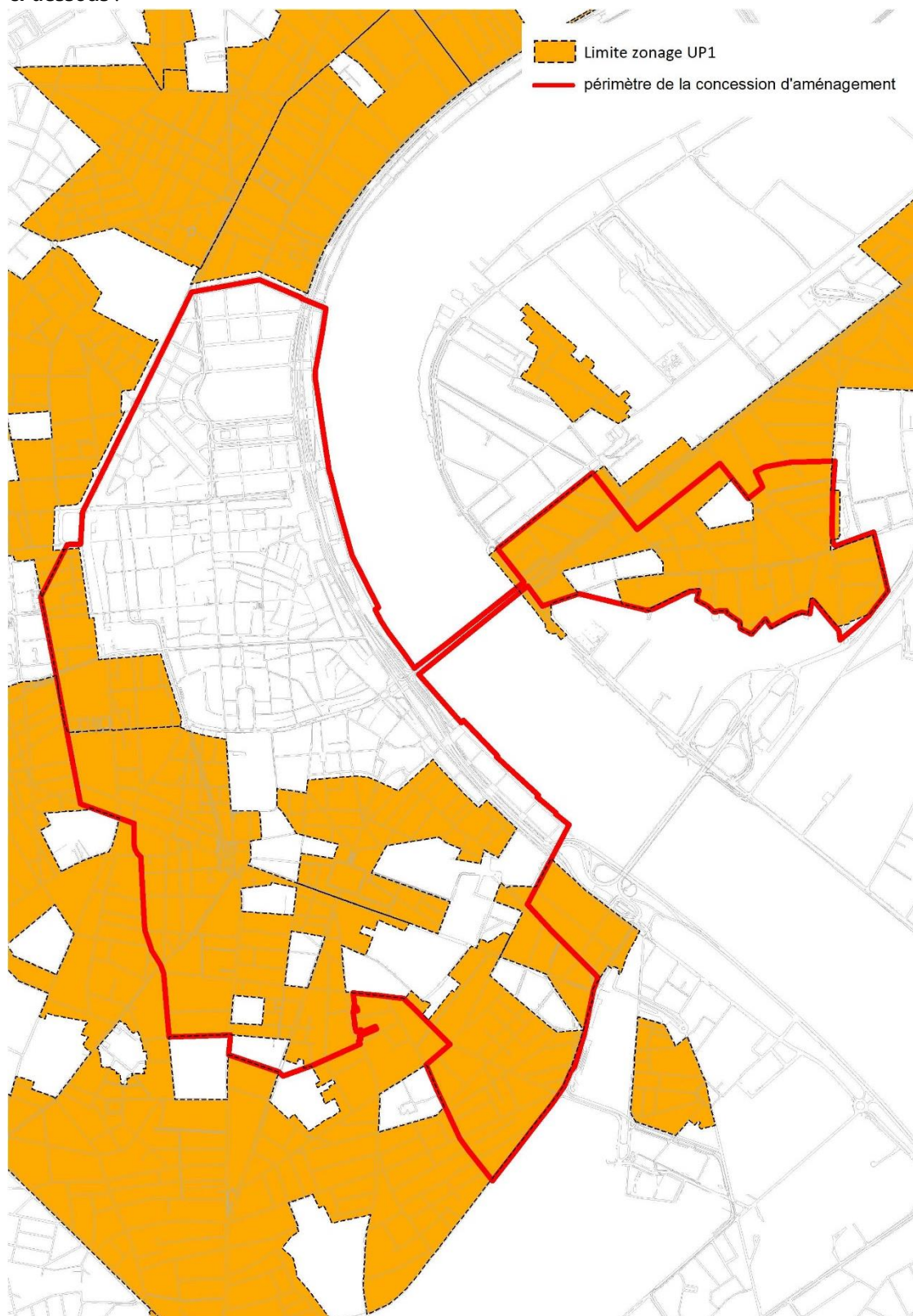
Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.3.1. Servitude de mixité sociale

Sur les terrains repérés au plan de zonage au 1/5000° où il est établi une servitude de mixité sociale (SMS), les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

1.3.3.2. Secteur de diversité sociale

Dans le périmètre de la Concession d'Aménagement de la Ville de Bordeaux tel que repéré sur le plan ci-dessous :



Règlement pièces écrites

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation.

Lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 3 logements et plus, dont au moins un en usage locatif, 35 % du nombre de logements doit être destiné au logement locatif social (avec arrondi du résultat à l'unité inférieure).

Cette disposition s'applique:

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination ;
- aux opérations de réhabilitations de logements, sous réserve que l'application de l'obligation n'obère pas le retour après travaux des occupants en place: locataires pour conditions de ressources.

La réhabilitation d'une construction est définie en introduction du chapitre "1. Fonctions urbaines" du présent règlement.

A titre d'exemple :

Un immeuble comprend 10 logements dont 7 sont loués.

Une opération de réhabilitation est conduite sur l'ensemble de l'immeuble permettant la remise aux normes de décence de tous les logements.

35% de ces 10 logements devra être conventionné avec l'ANAH, soit dans le cadre des travaux, soit après travaux si aucune aide n'est sollicitée.

A l'issue de l'opération, 3 logements conventionnés auront été créés.

Hors du périmètre de la Concession d'Aménagement de la Ville de Bordeaux :

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale au pourcentage fixé au plan de zonage au 1/5000°. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente ;
- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage,
- si la parcelle se situe dans un quartier relevant du Contrat de Ville métropolitain, les obligations en matière de logement locatif social financé par un prêt de l'Etat, ne s'appliqueront pas.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.

La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.

En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine paysager

Pour préserver les continuités écologiques et/ou le patrimoine paysager repérés au plan de zonage au 1/5000, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées dans le document "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Règlement pièces écrites

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux ou de commerce, dès lors qu'elles sont situées à l'intérieur du périmètre de modération, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Règlement pièces écrites

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Obligations de reconstitution de places de stationnement résidentiel :

Lorsqu'une opération d'aménagement et/ou de construction conduit à supprimer une offre de **stationnement résidentiel**, celle-ci doit être reconstituée dans le cadre de cette opération en sus des places liées aux besoins propres de l'opération.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement", à l'exception des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement non résidentiel, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Règlement pièces écrites

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

Exemple de calcul pour les constructions à destination d'habitation :

- soit une opération de 36 logements, développant 3 000 m² de surface de plancher en secteur 3
- valeur en secteur 3 : 1 place minimum pour 65 m²
- application de la norme : $3\,000\text{ m}^2 / 65\text{ m}^2 = 46,15$ places arrondies à 46 minimum
- ratio rapporté au nombre de logements : $46 / 36 = 1,27$
- le rapport est compris entre 1 et 2 : nombre de places à réaliser = 46 minimum

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Par ailleurs, aucune place de stationnement pour véhicules motorisés n'est exigée dans les cas suivants :

- lorsqu'une opération porte sur la réhabilitation, l'amélioration et / ou le changement de destination créant des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence ;
- aux logements résultant d'opérations complètes de réhabilitation réalisées dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou d'un programme d'intérêt général.

Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser :

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres catégories de logements.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation *	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m ² de SP	1 place au moins pour 30m ² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m ² hors réserves non réglementé
		Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	
		non réglementé	1 place au plus pour 70m ² de SP	non réglementé	1 place au plus pour 50 m ² de SP	non réglementé	1 place au plus pour 50 m ² de SP	
	1 place au plus pour 80m ² de SP	SP affectée aux commerces > à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m ² hors réserves
		Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	1 place au moins pour 30m ² de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.		
Aire de livraison		Surface de réserves < ou = à 200 m ² : non réglementé		Surface de réserves < ou = à 200 m ² : non réglementé		Surface de réserves < ou = à 200 m ² : non réglementé		
		Surface de réserves > à 200 m ² :		Surface de réserves > à 200 m ² :		Surface de réserves > à 200 m ² :		
		L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.		L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.		L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.		
		Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.		Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.		Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.		
		SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération		SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération		SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération		

* Conformément aux dispositions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement, il est fait application des dispositions indiquées au 1.4.1.2 – Modalités de calcul des places de stationnement dans le cadre d'un projet situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, sauf impossibilité technique.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique et du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni reports sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et aux utilisations du sol selon les indications portées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

Ces droits à construire ont pour but de permettre la préservation des constructions qui présentent un intérêt patrimonial et des espaces en pleine terre. Ils sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation, d'emprise bâtie, et de hauteur (HT et HF) des constructions et d'espace en pleine terre.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

L'emprise bâtie maximum correspond aux pourcentages portés en emprise 100, 50 et 0 telles qu'indiquées au "2.2.1. Emprise bâtie".

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...).

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les bassins décoratifs et les aires de jeux ou de loisirs non couvertes ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies, le cas échéant, par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction (voir croquis dans glossaire).

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.

Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit défini à partir de la hauteur H_F .

Principes généraux

Pour les constructions protégées, ce gabarit est déterminé par une coupe tracée depuis la façade de ladite construction protégée repérée sur les plans au 1/1000° dits "ville de pierre" jusqu'à la limite de terrain.

Pour les autres constructions, ce gabarit est déterminé par une coupe tracée depuis la première "emprise 100 ou 50" à partir de la voie ou emprise publique.

Les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs et les pentes qu'il fixe.

Pour toutes les constructions, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T et dans le gabarit :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- les verrières à plusieurs versants dès lors qu'elles sont nécessaires à l'éclairage.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou le cas échéant à une partie de la surface du terrain.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions nouvelles, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries à revêtements non poreux ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel ;
- les mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ;
- les clôtures ;
- les ouvrages techniques liés à la desserte des réseaux.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existant à la date d'approbation du PLU 3.1 comprenant encore l'essentiel des éléments de structure (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture). A défaut, la construction sera assimilée à une ruine.

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à y conduire une réhabilitation, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Les constructions existantes se divisent en deux catégories : les "constructions protégées" et "autres constructions existantes".

a/ Constructions protégées :

Les constructions protégées au titre du présent PLU en application du Code de l'urbanisme sont des constructions à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre architectural, urbain, historique et / ou culturel. Elles sont repérées sur les plans au 1/1000° dits "ville de pierre" par des traits rouges ou verts passant devant les constructions, plans permettant l'application des dispositions particulières prises au titre de la protection du patrimoine bâti.

Les travaux sur les constructions protégées doivent respecter les prescriptions réglementaires des articles du présent règlement écrit et des plans au 1/1000° dits "ville de pierre". Ils doivent assurer la conservation et la mise en valeur des clôtures, des bâtiments, des structures, des matériaux, des éléments et des décors qui les caractérisent et qui leur confèrent une valeur architecturale, urbaine, historique et/ou culturelle.

Ne sont pas autorisés les travaux qui mettent en danger la stabilité des constructions protégées, les travaux de démolition complète, les travaux de démolition partielle qui consistent à ne conserver que les façades sauf dans le cas où la construction fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Règlement pièces écrites

Toutefois, à condition de ne pas en altérer le caractère, les travaux de démolition de constructions parasites et d'additions inadaptées, les travaux de reconstruction ponctuelle ou de reconstitution d'éléments endommagés, la modification de l'aspect extérieur des façades, les travaux de surélévation et/ou d'extension peuvent être autorisés s'ils améliorent la qualité des constructions protégées, leur aspect extérieur, leur insertion dans le paysage urbain et/ou dans l'environnement.

Les travaux d'extension adossée aux constructions protégées ne peuvent conduire à doubler la surface de plancher des constructions protégées.

b/ Autres constructions existantes :

Toute construction non repérée sur les plans au 1/1000° dits "ville de pierre" par un trait rouge ou un trait vert passant devant celle-ci fait partie de la catégorie "autres constructions existantes".

Les travaux sur les autres constructions existantes doivent respecter les prescriptions réglementaires des articles du présent règlement écrit et des plans au 1/1000° dits "ville de pierre". Les "autres constructions existantes" peuvent être maintenues et transformées ou remplacées par des constructions neuves.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

L'ensemble de la zone est constitué par les "quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments et secteurs à protéger, à mettre en valeur et/ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique", en application du Code de l'urbanisme.

Ces règles sont définies par une règle écrite et/ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage au 1/5000° et/ou aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

Les conditions relatives aux emprises constructibles et aux hauteurs maximales autorisées concernant les ensembles urbains (séquences architecturales, figures urbaines, perspectives urbaines) et les constructions et/ou éléments (clôtures, portails, etc.) protégés sont repérées sur les plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

Dans le cadre de parcelles ou de portions de parcelles non renseignées sur les planches au 1/1000ème (absence d'emprise et/ou de filets de hauteur), tous travaux devront préserver la qualité du patrimoine bâti et paysager environnant.

Les éléments de paysage protégés et les ensembles naturels participant aux continuités écologiques et paysagères sont repérés sur le plan de zonage au 1/5000°.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tous projets, il faut se référer à la fois :

- aux plans précédemment cités
- aux règles fixées au présent chapitre "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" - au "2.3. Cas particuliers"

2.2.1. Emprise bâtie

Les emprises 100, 50 et 0 figurant ci-dessous sont portées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

• "Emprise 100" :

L'emprise bâtie peut atteindre 100 % de la surface de l'"emprise 100".

• "Emprise 50" :

L'emprise bâtie peut atteindre 50 % de la surface de l'"emprise 50".

• "Emprise 0" :

Aucune emprise bâtie nouvelle n'est autorisée.

Toutefois lorsqu'une "emprise 0" jouxte une "emprise 100", une emprise bâtie de 10 m² au maximum peut être autorisée en "emprise 0" à condition d'être intégralement contenue à l'intérieur d'une bande de 3 m prise parallèlement à la limite entre les deux types d'emprise.

La surélévation, la réhabilitation et/ou le changement de destination des constructions existantes sont autorisés dès lors qu'ils sont adaptés au caractère des lieux avoisinants.

A l'extérieur des boulevards - en dehors du périmètre de "Bordeaux, Port de la Lune" inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO" :

Lorsque l'"Emprise 0" occupe plus de 30% de la surface de l'unité foncière existant avant l'approbation du PLU 3.1, sont autorisées dans cette emprise :

- l'extension des constructions existantes, sans dépasser 30% de la surface de l'"Emprise 0", dans le respect de l'espace en pleine terre imposé (50% minimum de la surface de cette emprise) ou à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol existant avant travaux.
- une construction sans dépasser 25% de la surface de l'"Emprise 0", dans le respect de l'espace en pleine terre imposé (50% minimum de la surface de cette emprise).

Dans tous les cas :

- les espaces situés en "Emprise 0" qui assurent la qualité du paysage urbain ou qui participent à la mise en valeur d'une construction protégée, ne doivent pas être bâtis,
- la continuité des jardins et espaces verts doit être maintenue,
- les arbres et masses boisées remarquables qui participent à la qualité du cadre de vie, doivent être préservés,
- l'implantation de la construction ou de l'extension doit s'inscrire dans le paysage bâti avoisinant.

2.2.2. Implantation des constructions

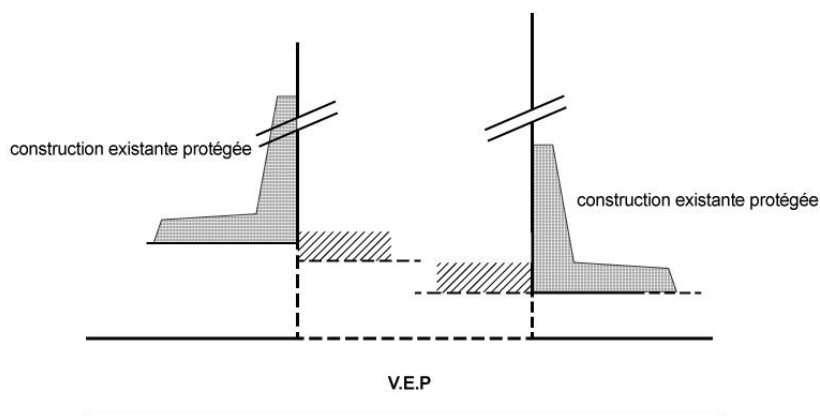
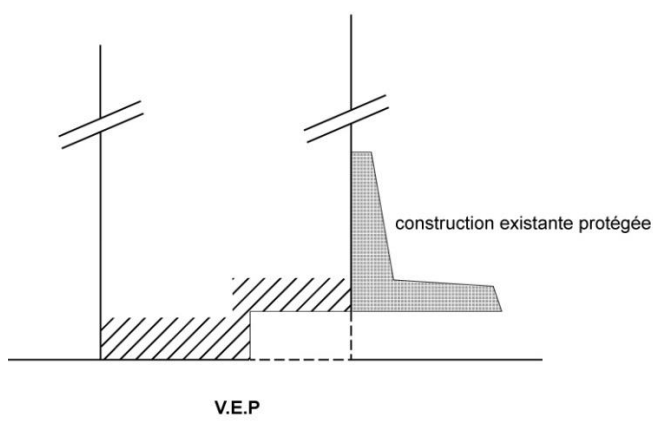
2.2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques varie en fonction des "emprises 100, 50 et 0" portées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

• "Emprise 100" :

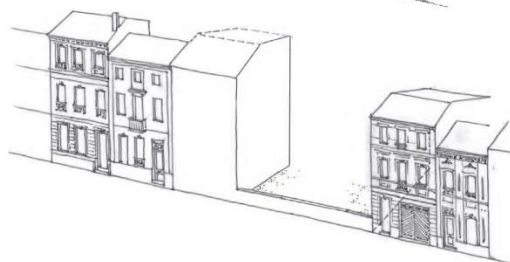
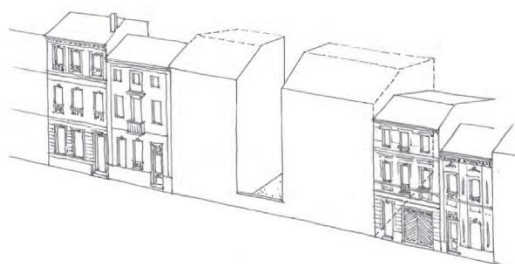
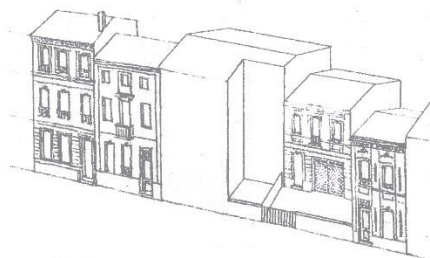
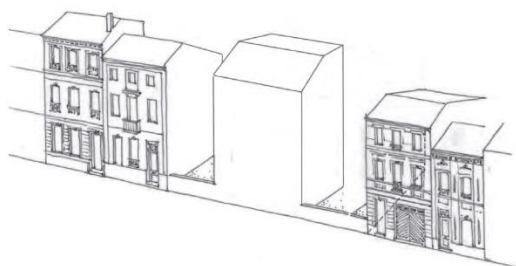
Les constructions sont implantées à la limite des voies et emprises publiques ou en limite de l'emprise constructible fixée aux plans au 1/ 1000° dits "ville de pierre".

Leur implantation peut toutefois tenir compte de celles des constructions protégées contigües sous réserve des dispositions schématiques suivantes :



Lorsque la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle ou est implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, une clôture assure la continuité bâtie le long de la voie ou de l'emprise publique. Les règles concernant les clôtures sont fixées au "2.4.2. Clôtures".

Illustrations ci-dessous données à titre d'exemple :



Règlement pièces écrites

- Cas d'un terrain ayant une largeur de façade de plus de 15 m de large :

Des reculs non enclos peuvent être autorisés pour des raisons architecturales ou d'accès sous réserve de respecter les dispositions schématiques suivantes :

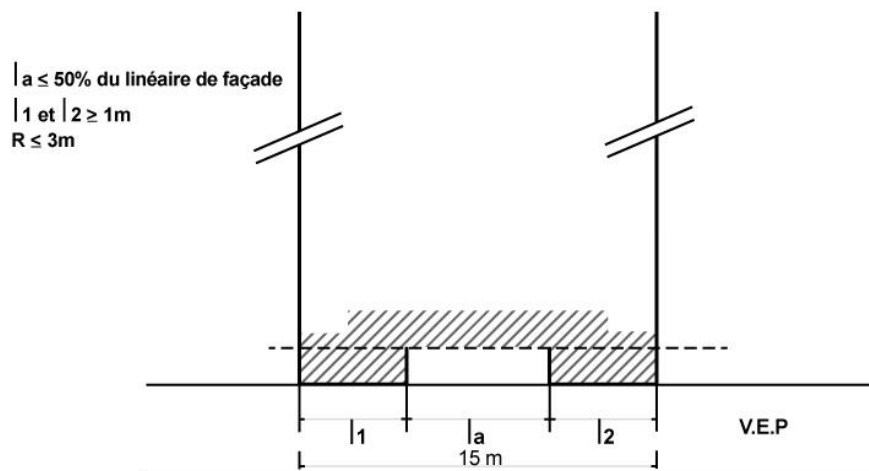
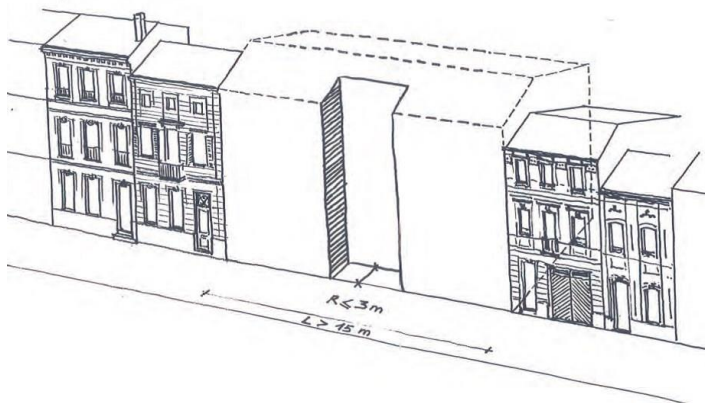


Illustration ci-dessous donnée à titre d'exemple :



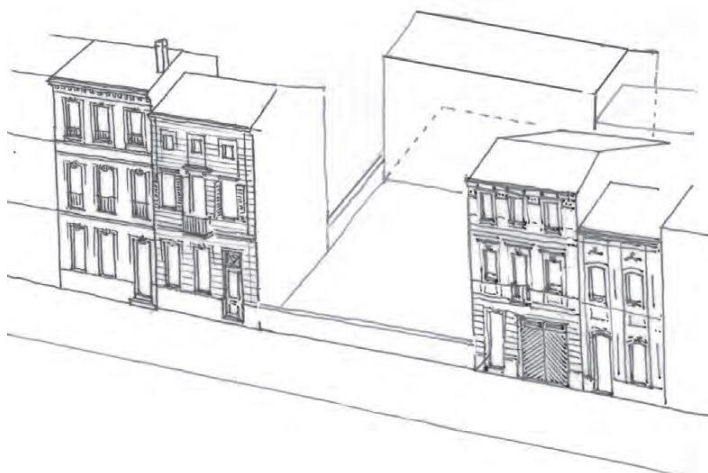
Règlement pièces écrites

- Cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques :

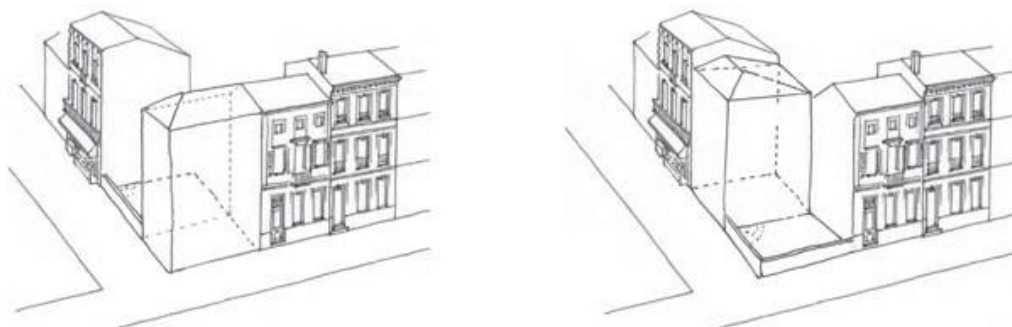
Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, l'implantation à la limite desdites voies ou emprises publiques s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Dans ce cas, une clôture assure la continuité bâtie le long des autres voies ou emprises publiques. Les règles concernant les clôtures sont fixées au "2.4.2. Clôtures".

Illustrations ci-dessous données à titre d'exemple :

- Exemple d'un terrain bordé par 2 voies ou emprises publiques non attenantes



- Exemple d'un terrain à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques



• "Emprise 50" :

L'implantation des constructions par rapport à la voie ou à l'emprise publique est libre. Dans le cas où les constructions ou parties de construction sont implantées en recul, une clôture assure la continuité bâtie le long de la voie ou de l'emprise publique. Les règles concernant les clôtures sont fixées au "2.4.2. Clôtures".

• "Emprise 0" :

L'implantation des constructions autorisées est libre. Une clôture assure la continuité bâtie le long de la voie ou de l'emprise publique. Les règles concernant les clôtures sont fixées au "2.4.2. Clôtures".

2.2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

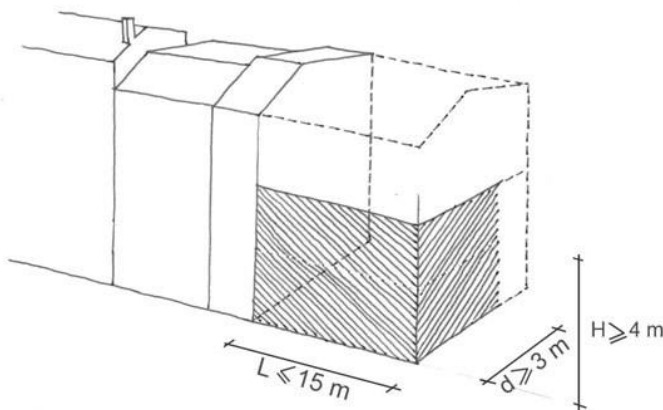
• "Emprise 100" :

- Cas d'un terrain ayant une largeur de façade sur voie ou emprise publique inférieure ou égale à 15 m :

Sauf indications contraires portées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre", les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur d'au moins 3 m et sur une hauteur d'au moins 4 m. Toutefois un passage sous porche peut être réalisé sur la hauteur du 1er niveau.

Lorsque la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle, une clôture assure la continuité bâtie le long de la voie ou de l'emprise publique. Les règles concernant les clôtures sont fixées au "2.4.2. Clôtures".

Illustration ci-dessous donnée à titre d'exemple :



- Cas d'un terrain ayant une largeur de façade sur voie ou emprise publique supérieure à 15 m :

Sauf indications contraires portées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre", les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives sur une profondeur d'au moins 3 m et sur une hauteur d'au moins 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où une clôture assure la continuité le long de la voie ou de l'emprise publique. Les règles concernant les clôtures sont fixées au "2.4.2. Clôtures". Au-delà, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

• **"Emprise 50" et "Emprise 0" :**

L'implantation des constructions autorisées par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Une clôture assure la continuité bâtie au droit de la voie ou de l'emprise publique. Les règles concernant les clôtures sont fixées au "2.4.2. Clôtures".

2.2.3. Hauteurs

2.2.3.1. Hauteurs - constructions protégées

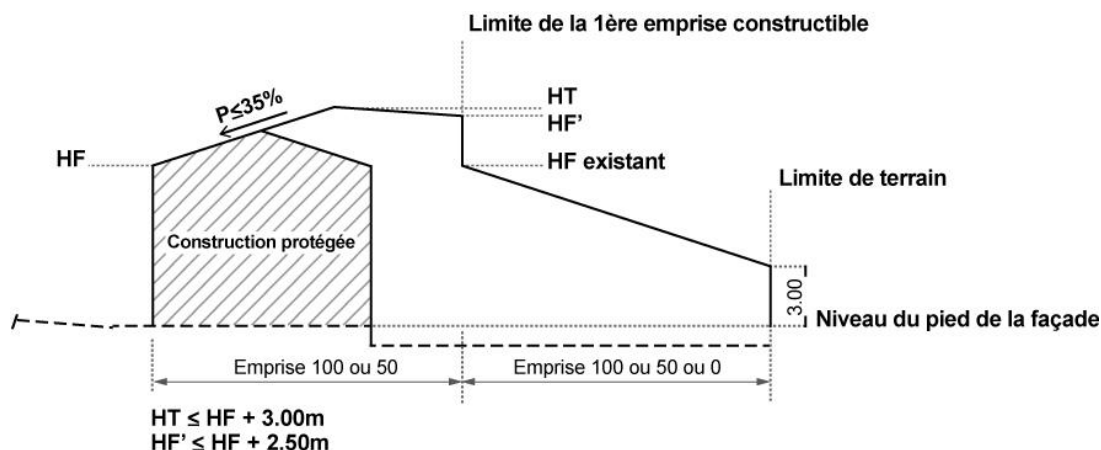
La hauteur H_F est la hauteur de façade ou de la partie de façade protégée à l'exclusion de toute surélévation ou adjonction inadaptée au caractère de l'architecture.

L'extension et la surélévation d'une construction protégée doivent s'inscrire dans le prolongement du plan de la toiture sur voie ou emprise publique en respectant obligatoirement le gabarit des schémas ci-dessous.

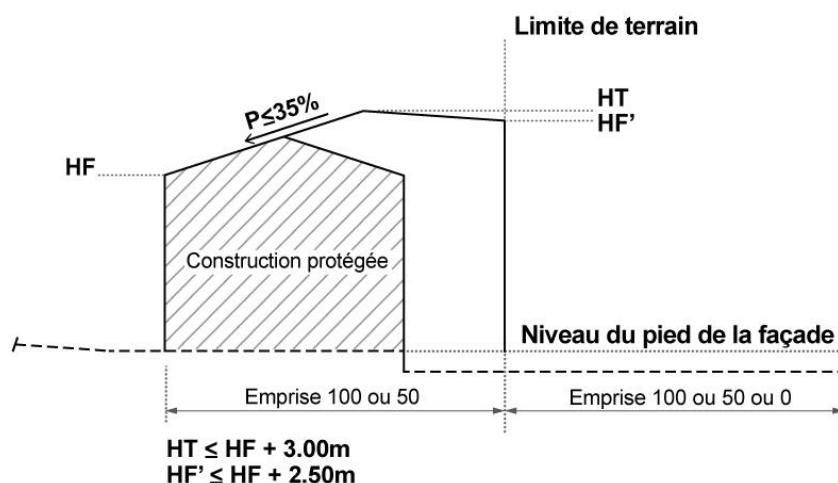
Si une indication de hauteur est portée aux plans dits "ville de pierre", la hauteur H_F et le gabarit qui s'appliquent sont ceux définis au "2.2.3.2. Hauteurs - autres constructions existantes et constructions neuves".

Règlement pièces écrites

- Cas où la limite de la première emprise est située à l'intérieur de l'unité foncière :



- Cas où la limite de la première emprise est située à l'extérieur de l'unité foncière :



Dans le cas d'une construction protégée dont le couvrement est hors gabarit, le prolongement de la pente de toit s'applique uniquement s'il s'agit de la volumétrie initiale du couvrement (datant de la période de construction).

2.2.3.2. Hauteurs - autres constructions existantes et constructions neuves

• Détermination de la hauteur H_F

La hauteur H_F est indiquée aux plans 1/1000° dits "ville de pierre" :

a/ soit par un filet de hauteur en bordure de voie dont les extrémités se raccrochent à une ou deux constructions protégées.

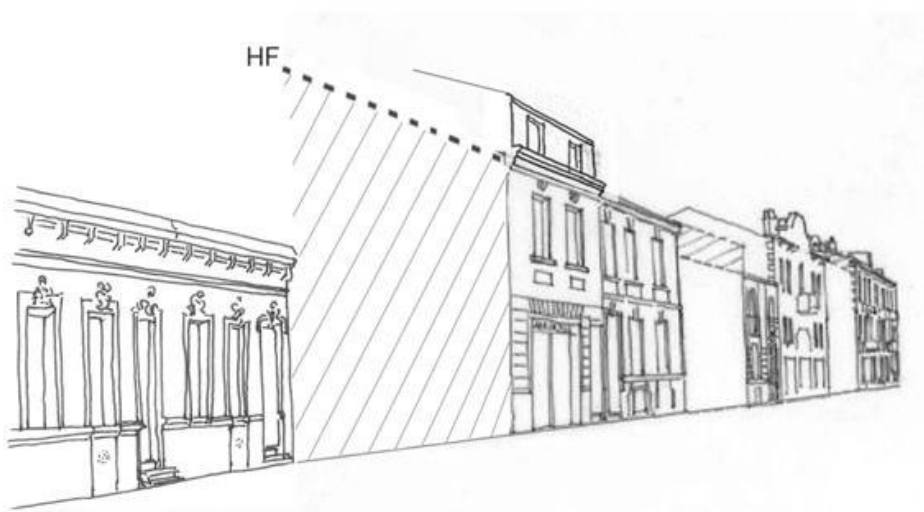
- Dans le cas où les extrémités se raccrochent à une seule construction protégée, la hauteur H_F est celle de cette construction protégée.
- Dans le cas où les extrémités se raccrochent à deux constructions protégées, la hauteur H_F maximale est déterminée par rapport à la hauteur H_F la plus élevée des deux constructions protégées.

Application générale : la hauteur des constructions protégées définit une plage de hauteur dans laquelle doit s'inscrire la hauteur des constructions nouvelles et des surélévations.

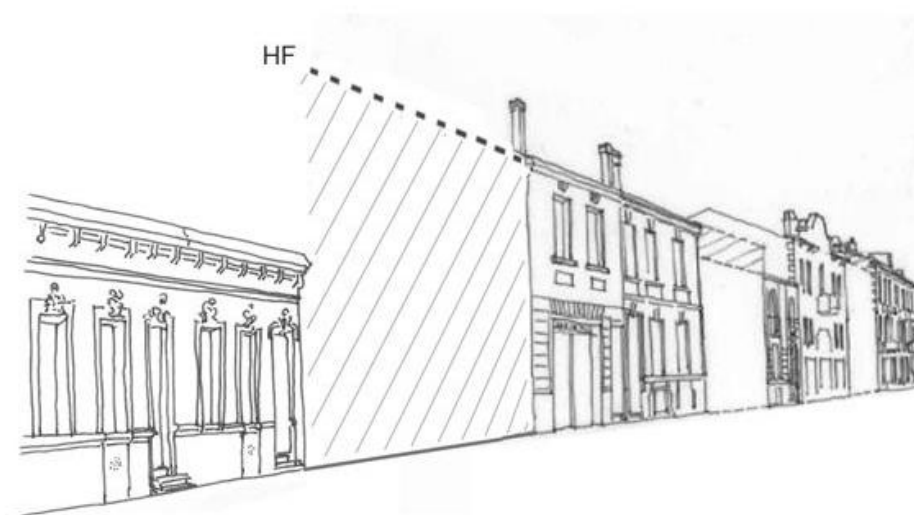
Règlement pièces écrites

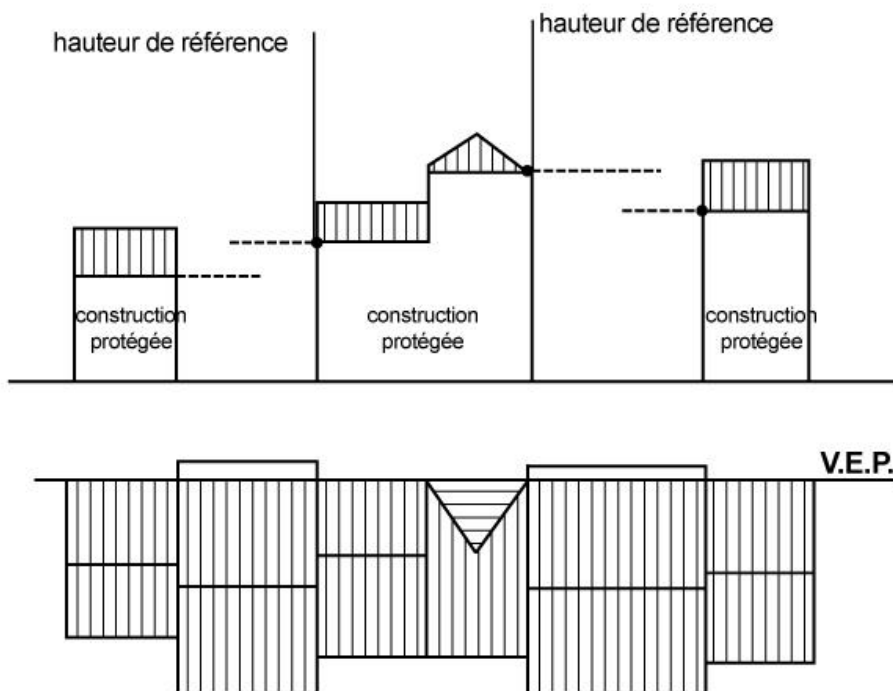
Illustrations ci-dessous données à titre d'exemple :

- Exemple d'une construction protégée disposant d'un attique en surcroît :



- Exemple d'une construction protégée sans attique en surcroît :





b/ soit par un filet de hauteur en bordure de voie qui comporte une indication chiffrée.

- Dans ce cas, le chiffre correspond à la hauteur H_F en mètres.

c/ soit par un filet de hauteur en bordure de voie sans indication chiffrée et compris entre deux filets comportant des indications chiffrées.

- Dans ce cas, la hauteur H_F est celle de l'indication chiffrée la plus élevée.

d/ soit par un filet sans indication chiffrée compris entre un filet comprenant une indication chiffrée et un périmètre d'application de hauteur qui comporte une indication chiffrée.

- Dans ce cas, la hauteur H_F est celle de l'indication chiffrée la plus élevée.

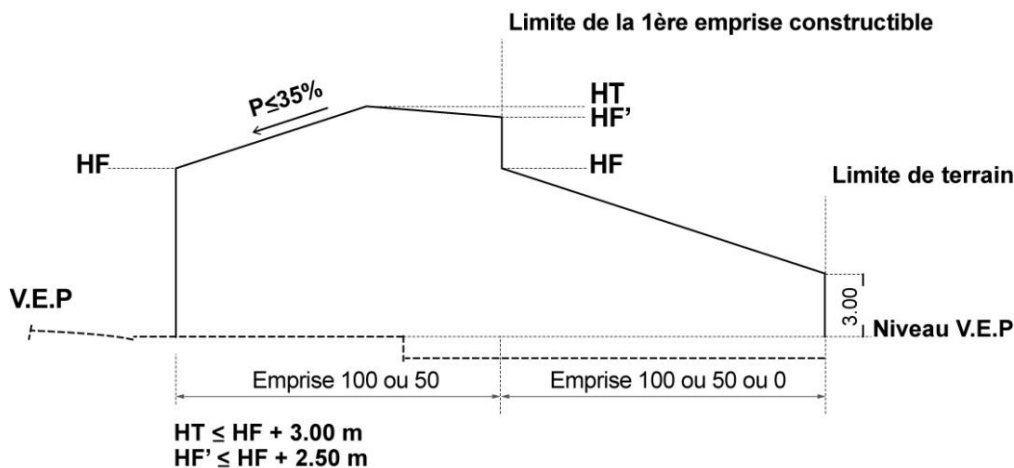
e/ soit par un périmètre d'application de hauteur qui comporte une indication chiffrée. Le chiffre correspond à la hauteur H_F en mètres.

Dans le cas d'un projet d'extension latérale situé en "emprise 100", en l'absence d'indication de hauteur, la hauteur H_F applicable correspond à la hauteur H_F de la construction à étendre.

• Détermination du gabarit

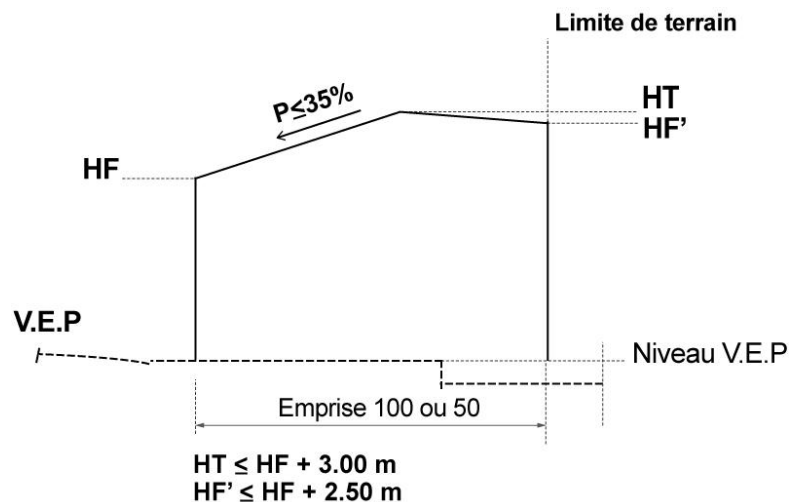
Les constructions doivent respecter les dispositions des schémas ci-dessous.

- Cas où la limite de la première emprise est située à l'intérieur de l'unité foncière :



Règlement pièces écrites

- Cas où la limite de la première emprise est située à l'extérieur de l'unité foncière :

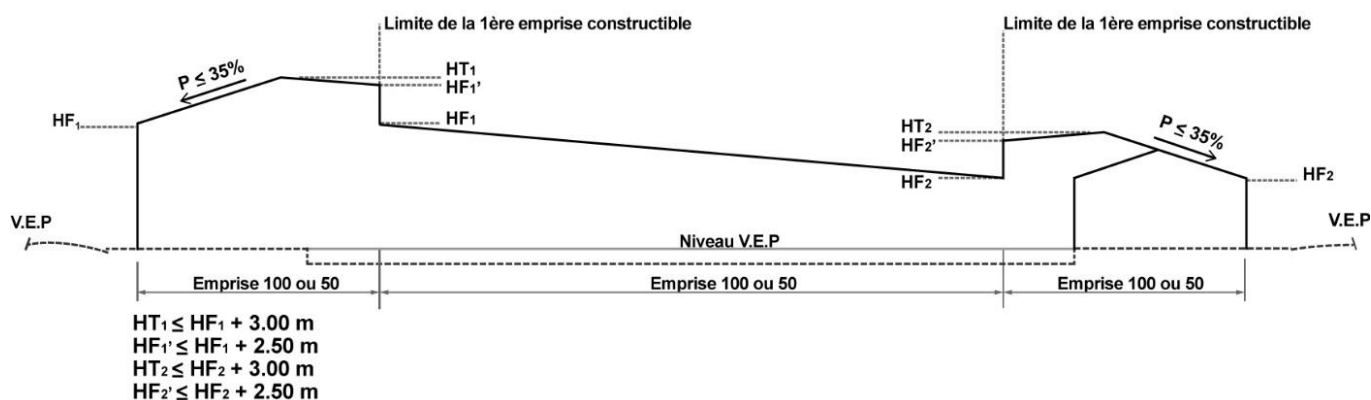


- Cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques non attenantes et terrain ne donnant sur aucune voie ou emprise publique :

Le gabarit est déterminé par une coupe traversant l'îlot entre 2 voies ou emprises publiques.

- **Coupe ne traversant pas une "emprise 0" :**

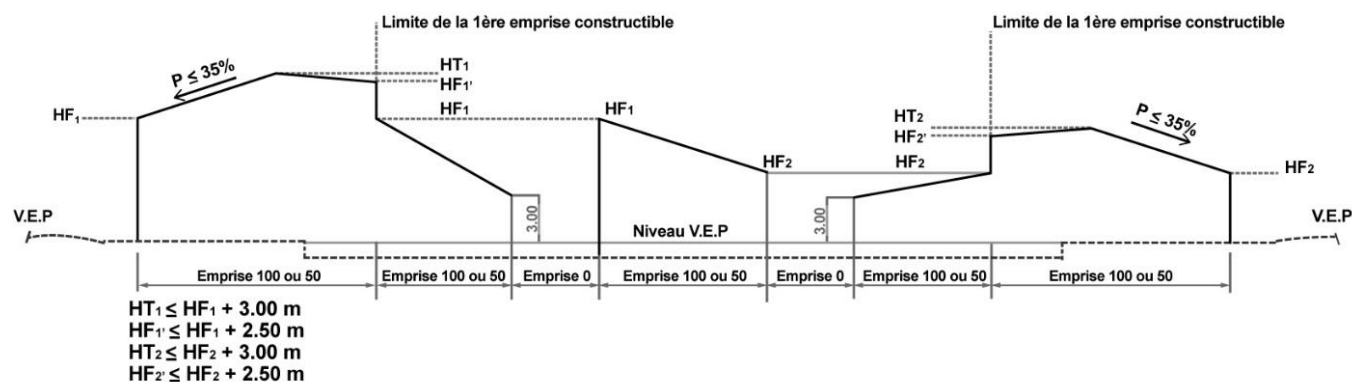
Dans le cas de terrain ne comportant pas d'"emprise 0", les constructions doivent respecter les dispositions du schéma suivant :



- **Coupe traversant une "emprise 0" :**

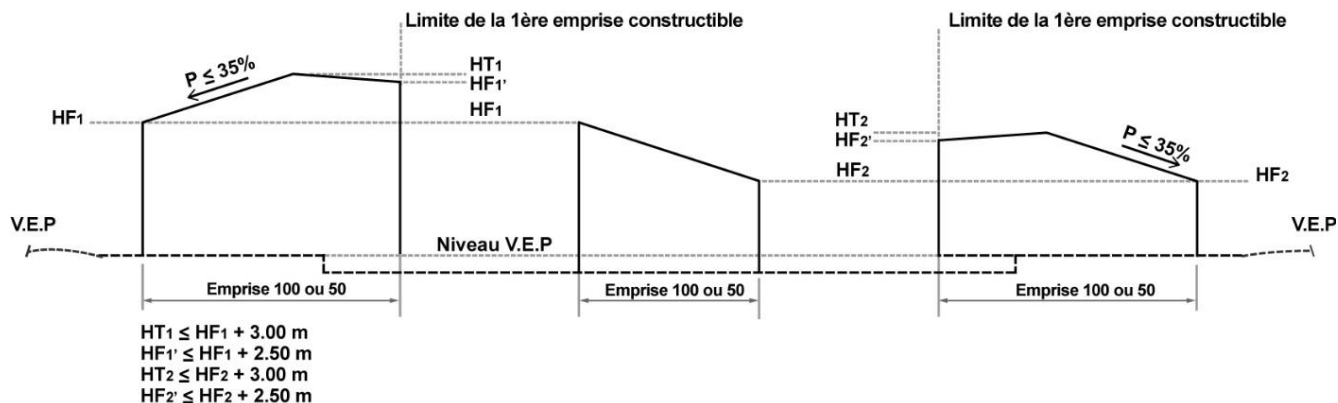
Dans le cas de terrains comportant une "emprise 0" les constructions doivent respecter les dispositions des schémas suivants :

Cas où l'emprise 0 ne succède pas immédiatement à la première emprise.



Règlement pièces écrites

Cas où l'emprise 0 succède immédiatement à la première emprise.

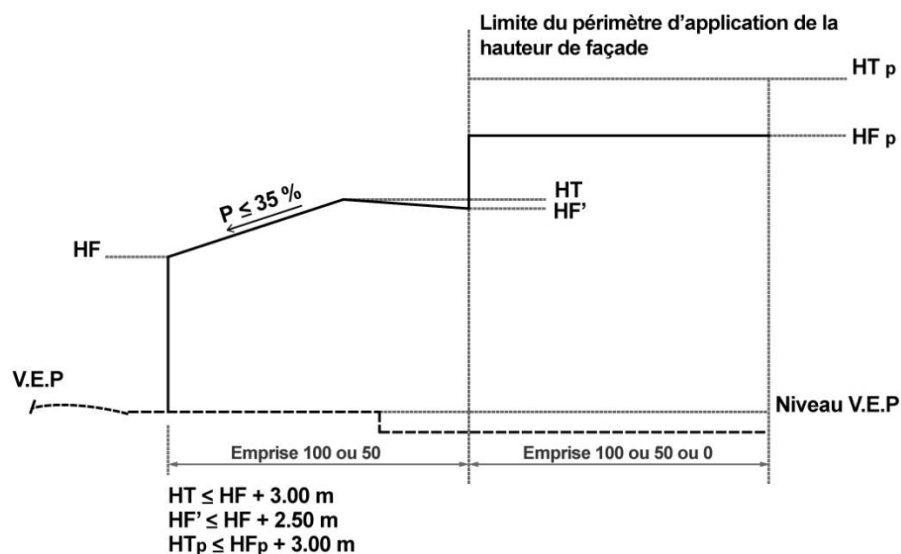


- Cas d'un terrain pour lequel la hauteur de façade est indiquée dans un périmètre d'application repéré aux plans 1/1000° dits "ville de pierre" :

Le gabarit est déterminé par une coupe traversant l'îlot entre 2 voies ou emprises publiques.

La hauteur de façade indiquée dans un périmètre d'application (HFp) s'applique sur les "emprises 100" ou "emprises 50".

Dans les périmètres d'application de hauteur, les constructions doivent respecter les hauteurs H_f portées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".



- Dispositions particulières :

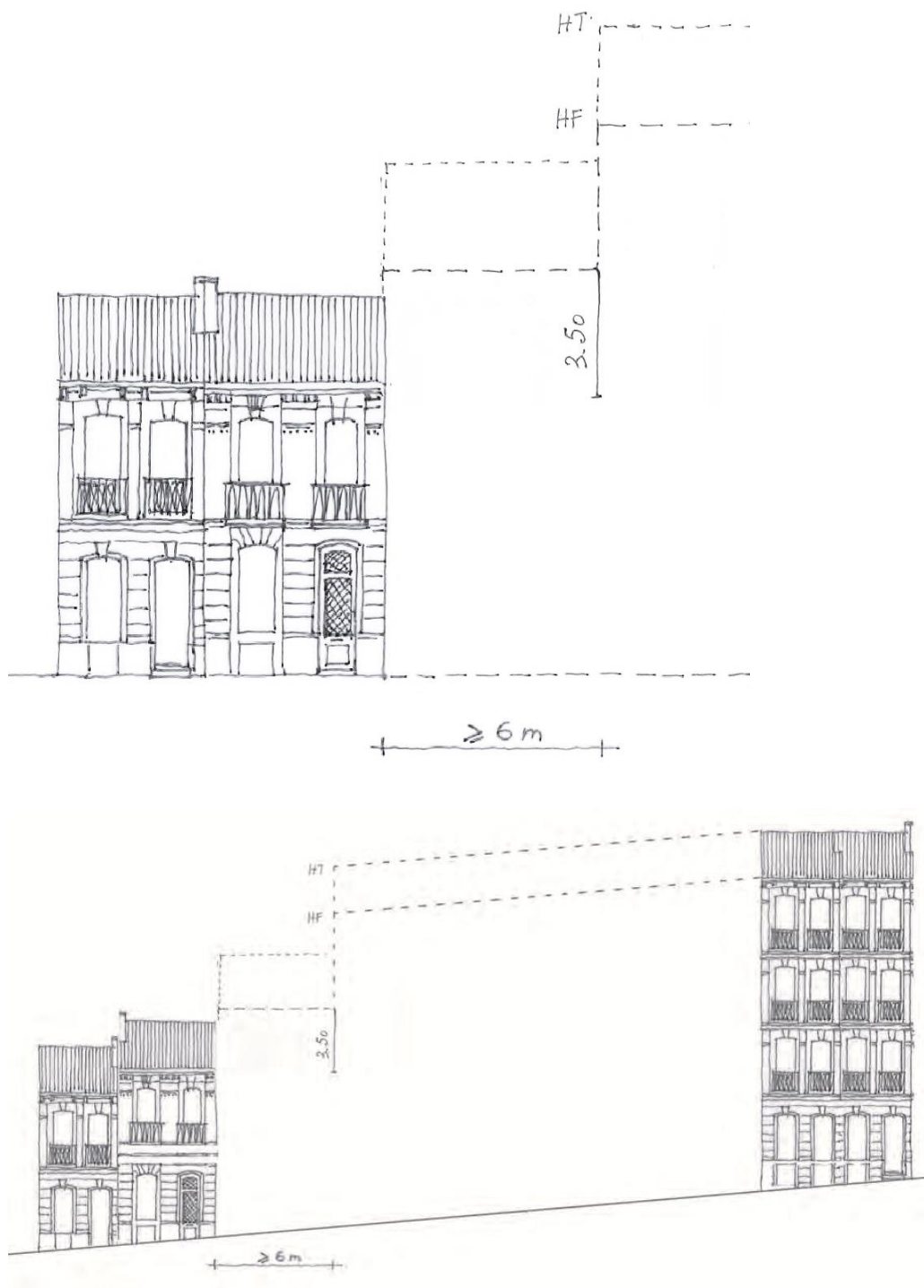
Pour les constructions de plus de trois niveaux, situées à l'angle de voies ou emprises publiques, une hauteur supplémentaire d'un étage peut être admise. La surface de plancher maximale de cet étage, qui peut être surmonté d'un couronnement ou d'une toiture marquant la transition architecturale d'angle, est de 30 m².

La surélévation par la construction de demi étage, simulant ou pas des étages en attique, est autorisée sur les seules constructions comportant aux moins deux niveaux.

Pour les terrains ayant une largeur de façade supérieure ou égale à 15 m, la partie de toute construction nouvelle située à moins de 6 m d'une construction protégée ne doit pas dépasser la hauteur de cette dernière de plus de 3,50 m.

Règlement pièces écrites

Illustrations ci-dessous données à titre d'exemple :



Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur H_F fixée aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" par un filet de hauteur peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour obtenir un nombre d'étages droits entiers,
- pour obtenir une continuité des lignes d'égout de toit, de corniches ou d'acrotères;
- pour former les pignons ou articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec la construction protégée qui, éventuellement, la jouxte.

2.2.4. Espaces en pleine terre

- **"Emprise 100" :**

Non réglementé.

- **"Emprise 50" :**

25 % minimum de la superficie de l'unité foncière comprise en "emprise 50" doit être en pleine terre.

- **"Emprise 0" :**

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière comprise en "emprise 0" doit être en pleine terre.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général", ou portées au plan de zonage.

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50% à 100% de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- des emprises bâties différentes sont admises en tenant compte des héberges existantes et des masses végétales sur le terrain de l'opération et sur les terrains contigus,
- les hauteurs sont déterminées en tenant compte de la nature du SPIC, de ses besoins ainsi que du contexte et du parti architectural,
- le recul est supérieur ou égal à 0 m, l'implantation des constructions par rapport à la voie ou à l'emprise publique doit participer à l'intégration du projet dans le tissu existant (dans le cas où les constructions ou parties de constructions sont implantées en recul, une clôture assure la continuité bâtie le long de la voie ou de l'emprise publique),
- les retraits sont supérieurs ou égaux à 0 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à la qualité des espaces limitrophes.

2.3.3. Implantations différentes

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions définies au "2.1.2. Implantation des constructions" ne s'appliquent pas :

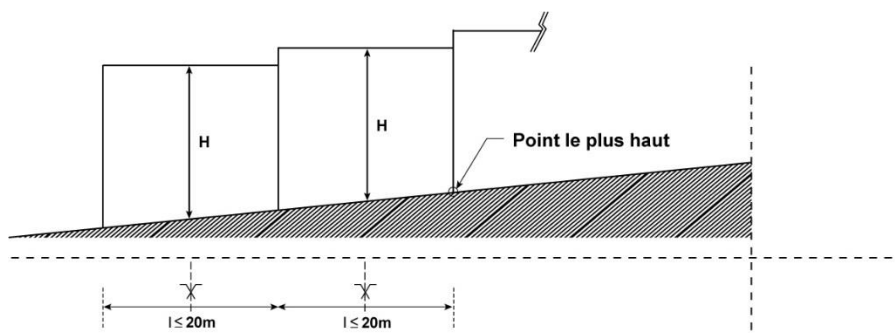
- en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante non implantée suivant les dispositions définies au "2.1.2. Implantation des constructions". Une implantation différente peut alors être autorisée ou imposée dans le respect des autres articles du présent chapitre ;
- le long des voies nouvelles créées à l'intérieur d'un îlot constitué, postérieurement à la date d'approbation du présent PLU 3.1. Dans ce cas, le choix d'implantation des constructions dépend du parti d'aménagement retenu, notamment au regard des préoccupations d'économie d'énergie (orientation des constructions) et de l'organisation des espaces non bâtis.

2.3.4. Hauteurs différentes

Les hauteurs et le gabarit peuvent être ponctuellement adaptés :

- pour être raccordées aux héberges et versants des constructions protégées sans les dépasser. Cette règle s'applique à toutes les hauteurs du gabarit,
- quand la pente de toit de la construction protégée est hors gabarit,
- pour permettre des travaux de rénovation énergétique,
- pour améliorer l'habitabilité de logements existants en comble.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Pour les constructions protégées, le dépassement du gabarit pour la construction de structures légères de terrasse ni closes ni couvertes de type "altane vénitienne" est interdit sur la partie de la couverture donnant sur la voie ou emprise publique.

Pour les autres constructions, les structures légères de terrasse ni closes ni couvertes de type "altane vénitienne", ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs HF et HT et dans le gabarit.

Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Règlement pièces écrites

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

L'implantation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent tenir compte de leur architecture, de leur environnement et notamment des "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction doivent s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) protégée(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Une architecture d'imitation peut être imposée afin de conserver l'unité architecturale des "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

Le choix des matériaux et des teintes peut se faire en contraste ou en continuité avec les matériaux des constructions protégées existantes sur le terrain ou avoisinantes.

Les matériaux d'imitation ne peuvent être admis que dans la mesure où ils présentent une unité d'aspect avec les matériaux qu'ils imitent.

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

2.4.1.1.1. Traitement des raccordements aux réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, d'eau, de télécommunication, d'eaux usées et d'eaux vannes sont réalisés à l'intérieur des constructions à partir de locaux communs ou de gaines techniques communes.

La desserte des immeubles par les réseaux d'électricité et de télécommunication doit être encastrée et/ ou enterrée et/ou réalisée à l'intérieur des immeubles.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces extérieurs publics ou privés, il doit être placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical (réseau de fil, goulottes et/ou tuyaux...) sera réalisé de préférence en limite latérale des constructions. Les goulottes seront métalliques et leur section dimensionnée en fonction des fils qu'elles protègent.

Règlement pièces écrites

Aucune altération des maçonneries, de sculptures, de décors et plus généralement de l'architecture des constructions existantes ne doit résulter de la pose des réseaux de desserte, coffrets, boîtes de fausse coupure et/ou transformateurs, ou autre dispositif technique.

Electricité et gaz :

A défaut d'être placés dans des locaux techniques, les coffrets et compteurs sont placés en façade et cachés par un portillon situé au nu de la façade.

Les postes de transformation sont souterrains, inclus ou accolés aux volumes bâtis des constructions ou murs de clôture. Lorsqu'ils sont accolés aux constructions, ils sont en maçonnerie et éventuellement couverts d'un toit, en fonction de l'architecture de la construction à laquelle ils sont associés. Ils comportent une porte extérieure métallique ou en bois, peinte.

Télécommunication et télévision :

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et paraboles sont collectives et placées sous la couverture de la construction. Sinon, les paraboles sont soit peintes de la couleur du matériau de couverture soit en treillage. La pose des antennes et paraboles en façade, visibles à partir de l'espace public, est interdite.

Climatisation et appareils de chauffage :

Les appareils de climatisation et de chauffage sont intérieurs et les prises d'air sont situées en retrait du nu de la façade. Les ventilations des chaudières et des climatiseurs sont placées à une hauteur minimale de 2,50 m à partir du niveau du sol.

Branchements et évacuations :

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades. Les coudes dans le plan des façades sont interdits.

Sur les constructions existantes, les descentes d'eaux pluviales sont incrustées dans les bandeaux et les corniches afin d'éviter les coudes en saillie de la façade.

Les descentes des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés sont placés à l'intérieur du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être en applique à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Lors de travaux sur les façades, tous les réseaux de branchement ou d'évacuation rapportés en façade et inutiles, tels que conduits, souches et canalisations ainsi que leurs supports sont déposés.

2.4.1.1.2. Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les pentes de toitures doivent être adaptées au matériau utilisé pour la couverture.

Les couvertures avec brisis et terrassons ne peuvent être réalisées que pour les constructions de deux niveaux et plus.

L'établissement d'une croupe peut être imposé aux constructions d'angle.

Les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins...) doivent être adaptés à la forme et à l'architecture des toits.

Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferies...) et tous autres édifices en surcroît doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie des couvertures à versants sauf les conduits de cheminée.

Les dispositifs nécessaires à la sécurité des personnes accédant au toit doivent être conçus pour s'accorder à la composition d'ensemble. Les lisses en surcroît de la couverture visibles depuis l'espace public sont interdites.

Verrières, lanterneaux, châssis, éléments en saillie de toitures :

Les formes, proportions et dimensions des égouts et ossatures de verrières doivent correspondre à l'architecture de la construction et au caractère des lieux environnants.

Les lanterneaux doivent être placés à cheval sur le faîtage du toit ou sur les toitures terrasses et au-delà du gabarit autorisé dans un surcroît d'au plus 2 m. Les verrières à plusieurs versants peuvent également être placées en surcroît du gabarit autorisé.

Les châssis doivent avoir une surface inférieure à 0,80 m² et être réalisés dans le plan de la couverture.

Terrasses :

Le dessin, les proportions, les dimensions des terrasses légères en surcroît de la couverture et les matériaux choisis pour les réaliser doivent être adaptés au caractère des constructions sur lesquelles elles reposent.

Ces terrasses ou "altanes" ne doivent pas être visibles depuis les quais de la Garonne et les places publiques.

2.4.1.1.3. Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et au paysage des façades environnantes.

Les façades en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges.

Les enduits peuvent être utilisés uniquement dans le cas où ils sont adaptés à l'architecture et aux matériaux de la construction. Leur finition doit être talochée, fine ou lissée.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les bardages et placages doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

Les bardages bois doivent être formés de larges planches à recouvrement ou à arrête et joint vif.

Le placage de pierre est interdit.

Les parements de pierre doivent avoir au moins 8 cm d'épaisseur et 20 cm pour les harpages et chaînes d'angles, bandeaux, claveaux et encadrement de baies.

Les pierres d'angle doivent être moulurées ou en feuillure afin d'effacer les raccords des pierres de parements.

Saillies :

Les saillies doivent être composées en continuité ou par contraste en fonction de celles des constructions protégées avoisinantes.

Baies :

Le dessin, la proportion, les dimensions et le rythme des baies doivent correspondre aux caractères de la construction et des façades environnantes.

Menuiseries :

Les éléments de la baie (ouvrants, dormants, volets, grilles et barres d'appui ou de protection, impostes, façades commerciales, etc. et leurs accessoires) doivent être cohérents entre eux et respecter la cohérence d'ensemble de la façade et des façades environnantes.

Règlement pièces écrites

Les menuiseries doivent respecter le dessin, la forme et la proportion des baies et les épaisseurs des dormants et des ouvrants.

Les partitions ou les subdivisions de menuiseries ou de vitrage doivent être adaptées à la composition et la proportion des façades et des baies.

Les stores de protection et les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombée de coffres sous les linteaux, sauf s'ils s'intègrent à une devanture en applique, ou en cas d'impossibilité technique, avec leur retombée au nu intérieur ou à mi tableau.

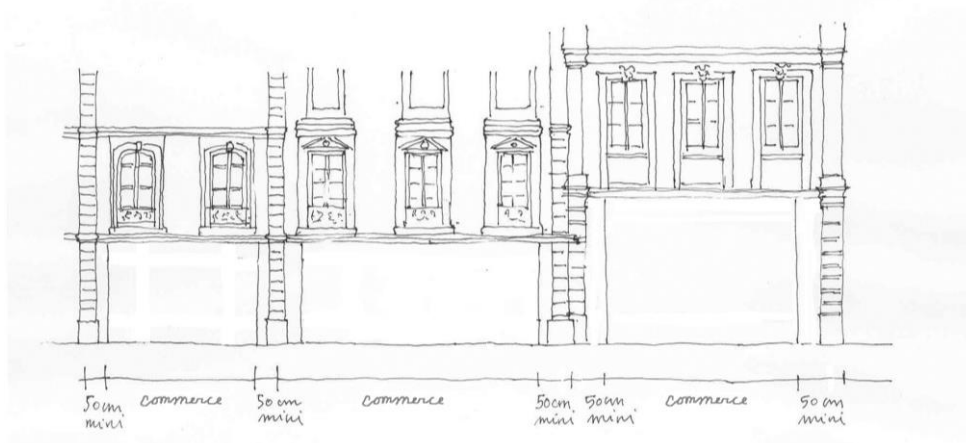
Façades commerciales :

Les devantures en coffrage bois doivent être en saillie d'au moins 7 cm par rapport au nu de la façade. Elles doivent présenter un soubassement plein d'au moins 60 cm de hauteur.

Dans le cas de réunion de plusieurs corps de bâtiments en un même immeuble, la composition des façades commerciales doit tenir compte de chaque façade en maintenant un mur plein d'au moins 50 cm de large sur les limites de chacune d'entre elles afin de conserver le rythme de l'ensemble.

Illustration ci-dessous donnée à titre d'exemple :

- Réunion de plusieurs corps de bâtiments en un même immeuble : création de façades commerciales



La signalétique commerciale et les accessoires mobiles de type store doivent être conçus de manière à s'intégrer aux "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre", à l'architecture de la construction auquel ils sont apposés et à la composition de la devanture.

2.4.1.2. Constructions protégées

Les travaux réalisés sur les constructions protégées repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" doivent conduire à les mettre en valeur, à remédier à leurs altérations et à conforter la cohérence des paysages urbains.

Par sa conception et par sa mise en œuvre, toute intervention sur une construction protégée doit assurer la conservation et la mise en valeur des caractères de la construction et de ses éléments sans les altérer.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou destination, tels que façade, toiture, lucarne, clôture, maçonnerie, escalier, sculpture, menuiserie, devanture, ferronnerie, fresque, peinture murale, inscription, et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

2.4.1.2.1. Façades

Lorsque le projet appartient à un "ensemble urbain protégé" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement, la façade de toute surélévation et extension doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

Le ravalement contribue à l'entretien et la mise en valeur de la construction. Le choix des procédés de nettoyage doit être adapté à la nature et à l'état des matériaux de la construction pour en garantir la pérennité. Ainsi, il peut entre autres s'agir de pulvérisation d'eau, et brossage, de projection de micro-fines, de laser ou de gommage à l'exclusion de tout procédé abrasif tel que le sablage.

Les enduits dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de la construction, doivent être déposés lors de travaux portant sur tout ou partie de la façade sans altérer les maçonneries.

Les matériaux de façade destinés à rester apparents, ainsi que les parements et revêtements d'intérêt, doivent être conservés et, si leur état l'exige, complétés ou remplacés par le même matériau sans surépaisseur et en s'accordant au calepinage du mur.

Ainsi :

- le ragréage en pierre reconstituée peut être mis en œuvre dans le cas de dégradations ponctuelles du matériau ;
- pour les dégradations plus importantes, le remplacement d'éléments en pierre de taille est réalisé par incrustation de pierres de même nature ayant une épaisseur d'au moins 8 cm et 20 cm pour les harpages et chaînes d'angles, bandeaux, claveaux, et encadrement de baies ;
- le remplacement des briques dégradées peut être réalisé uniquement par incrustation de matériaux de nature, forme, dimension et coloris identiques ;
- le choix de l'indice de dureté des pierres de remplacement des seuils, perrons et emmarchements doit être approprié à leur usage.

Baies :

Les travaux visant au maintien, à la restructuration, à la modification et à la création de baies doivent s'accorder au calepinage et être adaptés au caractère de la construction et participer à sa mise en valeur.

Par ailleurs, leur éventuelle fermeture (porte, vitrage...) ne peut être réalisée au nu extérieur du tableau, ni en retrait par rapport au nu intérieur de la façade.

Les entresolements ou faux plafonds apparaissant dans les baies doivent respecter une distance minimale de 80 cm comptés à partir du nu intérieur du mur.

Dans le cas de travaux de restructuration du rez-de-chaussée, il convient de créer, conserver ou rétablir une baie permettant un accès indépendant aux étages.

Menuiseries :

Toute nouvelle menuiserie doit être adaptée et s'intégrer à la baie destinée à la recevoir.

Elle ne peut être placée au nu extérieur de la façade.

Les ouvrants à la française ne peuvent être remplacés par des ouvrants anglais ou coulissants.

Les barreaudages et grilles de protection dans les baies doivent être conformes à l'architecture de la construction, placés à mi-tableau ou en applique selon l'architecture de la construction et la nature de la baie pour laquelle ils sont conçus. Les scellements des lisses des grilles doivent être réalisés au niveau des joints ou des refends horizontaux.

Pans vitrés :

Les pans vitrés, étrangers au caractère de l'architecture de la construction ou portant atteinte à son environnement sont interdits.

Façades commerciales :

Les travaux visant au maintien, à la restauration et à la modification d'une façade commerciale contribuant à l'intérêt de la construction et des lieux avoisinants doivent assurer sa conservation et sa mise en valeur.

2.4.1.2.2. Toitures

Tous travaux entrepris sur les toitures doivent contribuer à maintenir et mettre en valeur la construction.

La modification de la forme de toiture, de la pente et des matériaux de couverture est autorisée :

- si elle rétablit les formes, pentes et matériaux conformes à l'architecture de la construction ;
- dans le cadre d'un raccordement aux héberges et pentes des toitures environnantes.

Les prolongements des versants de toiture sur voie et emprise publique ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le même matériau et conformes à l'architecture de la construction.

Terrasses :

Aucune altération des maçonneries, de sculptures, de décors et plus généralement de l'architecture des constructions existantes ne doit résulter de la pose de structures légères en surcroît de la couverture.

2.4.1.3. Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle, y compris les extensions et surélévations des constructions existantes, doit, par continuité ou contraste architectural, contribuer à conserver et mettre en valeur les "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement.

La volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

A l'exception des constructions d'angle, la composition des façades sur les voies et emprises publiques doit tenir compte du rythme des constructions protégées environnantes. Les éléments de composition apparents, en saillie ou au nu de la façade, peuvent contribuer à marquer ce rythme.

Les rez-de-chaussée des constructions doivent former un front bâti contribuant à la composition d'un espace public de qualité. Les rez-de-chaussée aveugles sur la totalité du linéaire de façade sont par conséquent interdits.

Lorsque la construction est réalisée dans un "ensemble urbain protégé" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement, elle doit contribuer à leur maintien ou leur mise en valeur, et notamment par :

- l'ordonnancement et la modénature des façades (y compris celles à destination commerciale) ;
- la forme, la dimension et la proportion des baies ;
- le choix des matériaux de couverture, la volumétrie des toitures et leur raccordement à celles des constructions limitrophes.

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

2.4.2. Clôtures

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.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles ci-dessous peuvent être imposées.

2.4.2.1. Dispositions générales

L'implantation des clôtures, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les matériaux utilisés et leur teinte doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux réalisés sur les clôtures existantes doivent tenir compte de leur architecture, de leur environnement et notamment des "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement. Les transformations des clôtures existantes et les clôtures nouvelles doivent s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) protégée(s) située(s) sur le terrain d'assiette du projet.

Tous travaux de transformation des clôtures existantes ou de constructions de clôtures nouvelles doivent s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) située(s) sur le terrain d'assiette du projet.

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les ouvertures des clôtures doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et au paysage des façades environnantes.

Les clôtures en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges.

Les enduits peuvent être utilisés uniquement dans le cas où ils sont adaptés à l'architecture et aux matériaux de la construction. Leur finition doit être talochée, fine ou lissée.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Le placage de pierre est interdit.

Les parements de pierre doivent avoir au moins 8 cm d'épaisseur et 20 cm pour les harpages et chaînes d'angles, bandeaux, claveaux et encadrement de baies.

Les pierres d'angle doivent être moulurées ou en feuillure afin d'effacer les raccords des pierres de parements.

Saillies :

Les saillies doivent être composées en continuité ou par contraste en fonction de celles des constructions et des clôtures protégées avoisinantes.

Ferronneries et serrureries :

Les éléments de la clôture (ouvrants, dormants, grilles et barres d'appui ou de protection etc. et leurs accessoires) doivent être conçus pour s'accorder à la composition de l'ensemble qu'ils forment avec la façade de la construction dont ladite clôture clôt le terrain d'assiette.

Le dessin des ferronneries, leurs partitions ou leurs subdivisions doivent respecter le dessin, la forme et la proportion des éléments maçonnés.

Règlement pièces écrites

Par leur hauteur, leur forme et leur dessin, les maçonneries, les menuiseries, les grilles et barreaudages doivent s'accorder aux caractères de l'architecture et des lieux avoisinants.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m mais peut être plus haute selon le caractère de la ou des constructions protégées situées sur le terrain d'assiette du projet ou si elle intègre un passage cocher.

Si la construction appartient à un "ensemble urbains protégé" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement, le choix de la clôture peut être imposé afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

2.4.2.2. Clôtures protégées

Les travaux réalisés sur les clôtures protégées repérées aux plans au 1/1000° dit "ville de pierre" doivent conduire à les mettre en valeur, à remédier à leurs altérations et à conforter la cohérence des paysages urbains.

Par sa conception et par sa mise en œuvre, toute intervention sur une clôture protégée doit assurer sa conservation et sa mise en valeur et celle de ses éléments (murs bahuts, portails, piles de portails et grilles) sans les altérer dans le respect du caractère de la ou des construction(s) située(s) sur le terrain d'assiette du projet.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la clôture par nature ou destination, tels que maçonnerie, escalier, sculpture, menuiserie, ferronnerie, fresque, peinture murale, inscription, et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Les ouvertures existantes dans les clôtures protégées peuvent être transformées ou de nouvelles ouvertures créées afin d'aménager un accès ou de ménager des vues sur les espaces libres à condition de respecter la composition d'ensemble.

Dans le cas d'une servitude d'alignement les clôtures protégées peuvent être démontées et remontées au nouvel alignement.

Le ravalement contribue à l'entretien et la mise en valeur des clôtures en maçonnerie. Le choix des procédés de nettoyage doit être adapté à la nature et à l'état des matériaux de la construction pour en garantir la pérennité. Ainsi, il peut entres autres s'agir de pulvérisation d'eau, et brossage, de projection de micro-fines, de laser ou de gommage à l'exclusion de tout procédé abrasif tel que le sablage.

Les enduits dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de la construction, doivent être déposés lors de travaux portant sur tout ou partie de la façade sans altérer les maçonneries.

Les matériaux de façade destinés à rester apparents, ainsi que les parements et revêtements d'intérêt, doivent être conservés et, si leur état l'exige, complétés ou remplacés par le même matériau sans surépaisseur et en s'accordant au calepinage du mur.

Ainsi :

- le ragréage en pierre reconstituée peut être mis en œuvre dans le cas de dégradations ponctuelles du matériau ;
- pour les dégradations plus importantes, le remplacement d'éléments en pierre de taille est réalisé par incrustation de pierres de même nature ayant une épaisseur d'au moins 8 cm et 20 cm pour les harpages et chaînes d'angles, bandeaux, claveaux, et encadrement de baies ;
- le remplacement des briques dégradées peut être réalisé uniquement par incrustation de matériaux de nature, forme, dimension et coloris identiques ;
- le choix de l'indice de dureté des pierres de remplacement des seuils, perrons et emmarchements doit être approprié à leur usage.

2.4.2.3. Autres clôtures existantes

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 dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Les interventions sur ces constructions doivent viser à les intégrer dans leur environnement architectural et urbain.

Toute intervention sur ces constructions ou partie de construction maintenue doit respecter les dispositions au "2.4.2.2. Clôtures protégées".

En cas de démolition et de reconstruction totales, les dispositions qui s'appliquent sont celles au "2.4.2.4. Clôtures nouvelles".

2.4.2.4. Clôtures nouvelles

Toute clôture nouvelle, y compris les extensions et surélévations des clôtures existantes, doit, par continuité ou contraste architectural, contribuer à conserver et mettre en valeur les "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères notamment dans les "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Le traitement des espaces affectés au stationnement, les voiries, les constructions semi-enterrées et les accès doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères notamment dans les "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Quand elles sont plantées l'épaisseur de terre rapportée est d'au moins 60 cm.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Aménagements dans les emprises 0

Les aménagements réalisés dans les emprises 0 doivent être conçus en harmonie avec l'architecture de la construction.

Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les emprises 0 donnant sur une voie ou une emprise publique supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.4. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent être conçus en harmonie avec l'architecture de la construction et aménagés afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.5. Aménagement paysager et plantations

L'aménagement paysager doit privilégier la conservation des édifices bâtis (tonnelles, pavages, perrons, puits, etc.) participant à l'intérêt et à la qualité des cours et des jardins.

Il doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et/ou de la construction existante, sur les composants du site préexistant (parc, jardin, plantations d'alignement, arbre isolé...), en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes, etc.

Suivant la configuration du terrain, il peut comporter des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Dans les opérations regroupant plusieurs logements, il doit être conçu de manière à créer un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés :

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Avant, pendant et après la réalisation du projet, il doit être veillé à ne pas compromettre l'état sanitaire du ou des arbres, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

2.4.5. Obligation d'intégration des places de stationnement

• **Constructions protégées :**

La réalisation de places de stationnement dans l'emprise des constructions ne doit engendrer aucune altération de leur architecture.

• **Constructions nouvelles :**

Si la construction nouvelle comprend moins de 10 logements ou crée moins de 800 m² de plancher, 50 % minimum des places de stationnement requises réglementairement et, le cas échéant, la totalité des places supplémentaires réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Ce pourcentage est porté à 100 % pour les opérations de plus de 800 m² de plancher et pour les constructions de 10 logements et plus.

En toute hypothèse, les opérations de logements participant à la diversité sociale (LLS et accession sociale) sont dispensées de l'obligation d'intégration des places de stationnement.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la destination de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Le dimensionnement et le traitement doivent être adaptés à la vocation des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux usages attendus suivants. Trois niveaux d'espaces publics sont ainsi recensés :

- les "perméabilités vertes et douces" (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet ;
- les "voiries à vocation relationnelle et de proximité" (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les "voiries à vocation dominante des déplacements" (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie pour les véhicules motorisés, les impasses peuvent être autorisées, une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée.

Les dispositifs de retournement doivent être adaptés en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) et du caractère des lieux afin de préserver les "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement.

Si le maillage viaire ne permet pas d'y répondre, des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles en faveur des piétons et des cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

Des largeurs de voiries différentes pourront être autorisées pour mettre en valeur les ensembles urbains (séquences architecturales, figures urbaines, perspectives urbaines) et les constructions et/ou éléments (clôtures, portails, etc.) protégés repérés aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" du présent règlement.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës.

Pour les constructions neuves à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions neuves à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions neuves relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10 ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens, si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

• **Constructions ou parties de constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les accès existants compatibles avec l'architecture de l'immeuble doivent être privilégiés.

La modification d'un accès existant doit être conçue au regard des caractéristiques architecturales et de l'intérêt de la construction.

Les accès obstrués faisant partie de la composition d'origine de l'immeuble peuvent être ré-ouverts. La réouverture d'un ancien accès doit contribuer à mettre en valeur la construction existante.

En cas d'impossibilité, il peut être admis la création de nouveaux accès compatibles avec la composition architecturale de l'immeuble.

Règlement pièces écrites

Les transformations ou la création d'accès sur les constructions existantes doivent tenir compte de leur architecture, de leur environnement et notamment des "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

• Constructions protégées :

Les accès existants des constructions protégées sont agréés comme accès mais peuvent être transformés.

Ces transformations ne doivent engendrer aucune altération de l'architecture des constructions protégées et s'intégrer dans une composition d'ensemble.

3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

Les terrains enclavés par les aménagements du tramway peuvent être desservis par bande d'accès ou servitude de passage dans tous les cas.

Elles doivent prendre en compte les "ensembles urbains protégés" tels les séquences urbaines, figures urbaines ou perspectives urbaines repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

Règlement pièces écrites

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Règlement pièces écrites

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de douze logements et/ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté dans la construction, sur le terrain d'assiette de la construction et doivent être conçus pour s'accorder à la composition d'ensemble.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40

www.bordeaux-metropole.fr