

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.  
Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux monuments historiques. Aussi, elles peuvent être soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux sites inscrits ou classés identifiés sur le territoire communal. Aussi, elles peuvent être soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

##### **UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les industries nouvelles ;
- Les installations et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les golfs ;
  - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
- Les commerces nouveaux de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans les secteurs UBa et UBb, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.**

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation tel que défini dans la carte des aléas du projet de PPRi en cours d'élaboration, et repérés sur le document graphique par une trame hachurée bleue ou par un indice « i », les dispositions suivantes s'appliquent :

- Dans les zones d'aléas forts et moyens, dans les zones d'aléas faibles hors secteurs urbanisés, ainsi que dans toutes les zones déterminées par hydrogéomorphologie, toute construction nouvelle est interdite.

Peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte de certaines obligations visant à réduire le risque :

- l'entretien, la gestion, et l'aménagement des biens existants ; les extensions limitées ; les reconstructions suite à sinistre autre qu'inondation ;
- les bâtiments agricoles à usage de stockage en aléa faible ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation ;
- les travaux de création ou de modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leurs exploitations ;
- les aménagements de parcs et jardins.
- Dans les zones d'aléas faibles des secteurs urbanisés, les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de la prise en compte de certaines prescriptions visant à réduire le risque (rehausse de plancher notamment). Les autres projets visés précédemment peuvent être autorisés selon les mêmes conditions.

Les installations et bâtiments d'activités, dont les activités commerciales et de service, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les nouvelles constructions à destination d'entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale existante sur le terrain et qu'ils ne dépassent pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

L'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre à partir de la limite de la berge haute des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux limites hautes des berges de l'Untxin et de la Bidassoa.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- Pour toute opération de 4 logements, l'opérateur réalisera à minima 1 logement aidé (en accession sociale ou en locatif social) ;
- Pour toute opération de 5 logements, l'opérateur réalisera à minima 2 logements aidés (en accession sociale et/ou en locatif social) ;
- Pour toute opération comprenant entre 6 et 10 logements, l'opérateur réalisera à minima 50% de logements aidés (en accession sociale et/ou en locatif social) ;
- Pour toute opération comprenant 11 logements et plus, l'opérateur réalisera à minima 40% de logements locatif sociaux (PLUS, PLAI) et 30% de logements produits via un dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS). A l'exception de l'orientation d'aménagement et de programmation « Socoa » qui comportera 100% de logements sociaux.

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Le nombre de logements sociaux et/ou aidés à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

**L'ensemble de ces dispositions s'applique à chaque autorisation d'urbanisme et également aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).**

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées, ouvertes à la circulation automobile.

Une implantation différente, à l'alignement ou en retrait, est admise dans les cas suivants, à conditions de présenter une bonne insertion dans le paysage environnant et d'être harmonieusement articulés avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus :

- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert ;

- pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**Au droit de la rue Clément Laurencénia, les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement de la voie.**

**Dans le secteur UBc**, le recul des bâtiments est de 6 mètres minimum par rapport à l'axe de la plateforme concernée par les circulations motorisées. Cette règle s'applique le long des voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile. Une implantation différente, à l'alignement ou en retrait, est admise dans les cas suivants, à conditions de présenter une bonne insertion dans le paysage environnant et d'être harmonieusement articulés avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus :

- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert ;
- pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Pour une opération riveraine de la rue Clément Laurencénia, il sera imposé un alignement sur la voie tel qu'indiqué sur le document graphique du règlement.

#### **UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

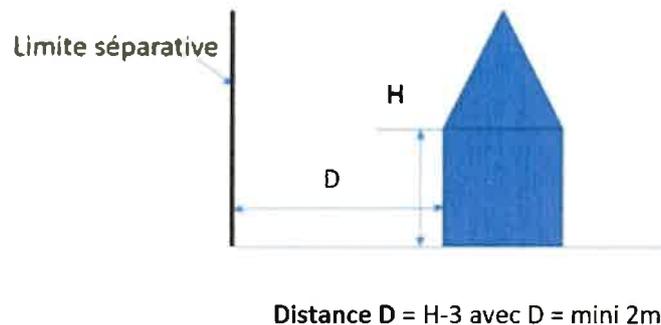
---

Les bâtiments sont implantés :

- **soit en ordre continu**, c'est-à-dire contigus aux deux limites séparatives latérales, sur toute la largeur de l'unité foncière ;
- **Soit en ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite latérale. La distance par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite arrière ne sera pas inférieure 2 mètres.



- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction, diminuée de 3 mètres ( $D = H - 3$ ), avec un minimum par rapport à ces limites de 2 mètres.



Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de  $20 \text{ m}^2$  de surface de plancher ou d'emprise au sol, séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit sauf pour les pignons, dans la limite des 4 m.
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **UB 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance minimale entre 2 constructions implantées sur une même propriété sera de 2 mètres, excepté pour les piscines.

## **UB 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, excepté :

- dans le secteur UBa où il n'est pas fixé d'emprise au sol ;
- dans les espaces proches du rivage délimités par une trame hachurée au document graphique, où l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Par ailleurs, les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

## **UB 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale d'une construction est calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

### **LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

La hauteur maximale de la construction ne doit pas dépasser **9 mètres au faitage**.

**Dans les espaces proches du rivage**, délimités par une trame hachurée sur le document graphique, les constructions nouvelles ne pourront dépasser le velum des constructions avoisinantes du terrain si ces dernières présentent une hauteur inférieure à 9 m. Dans le cas de constructions avoisinantes d'une hauteur supérieur à 9 mètres au faitage, la hauteur des constructions nouvelles sera limitée à 9 mètres au faitage. L'appréciation du velum se fera dans un périmètre de 100 m contenu dans la zone des espaces proches du rivage.

Dans les secteurs UBa et UBc, cette hauteur maximale est portée à **12 mètres au faitage**.

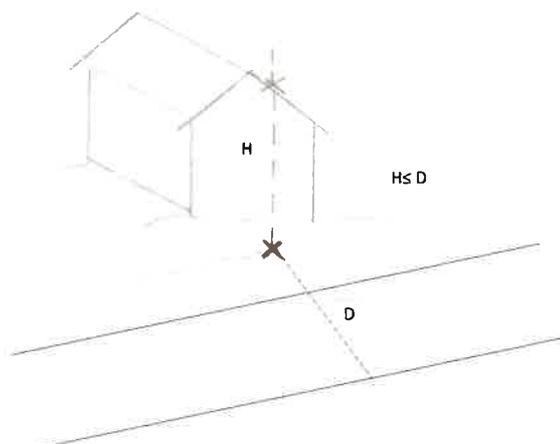
Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Lorsqu'une construction est implantée sur une pente supérieure à 25%, il pourra être accordé un niveau supplémentaire pour permettre une meilleure implantation sur le site.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques aériennes, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faitage.

De plus, **par rapport aux voies et emprises publiques** :

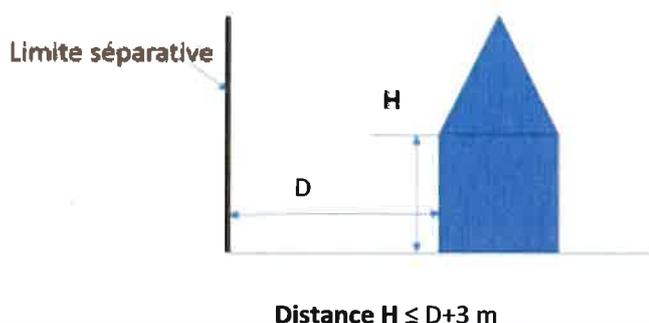
La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, par rapport à l'alignement opposé, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ( $H \leq D$ ).



**Par rapport aux limites séparatives :**

La hauteur d'une construction est égale ou inférieure à la distance de la construction par rapport à la limite séparative, augmentée de 3 mètres ( $H \leq D+3m$ ).

Toutefois, pour une construction dont un pignon est implanté sur la limite séparative, un dépassement de un mètre maximum est autorisé.



**LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES**

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 4 mètres au faitage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée au droit de la limite, n'excèdera pas 3 m à l'égout du toit sauf pour les pignons, dans la limite des 4 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UB 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### LE PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

#### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

##### Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

##### Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre apparente.

##### Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes, à dominante rouge.

## LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER :

### Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

### Les dispositions relatives aux constructions principales

#### o Les toitures

Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 37 %.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les toitures sont couvertes par le matériau traditionnel qui est la tuile canal, avec tuiles de couvert et tuile de courant. Dans la mesure du possible, la tuile canal ancienne récupérée pourra être réutilisée en couvert. Dans le cas contraire, la tuile neuve qui sera mise en place devra être choisie à tons brouillés, et patinée en surface.

Hors des périmètres de protection des monuments historiques, le matériau est la tuile canal ou présente un aspect similaire, soit une couleur de terre cuite naturelle à tons brouillés.

Des exceptions peuvent être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. L'installation se fera soit en intégration à la toiture, soit en superstructure. Dans ce dernier cas, les panneaux respecteront la pente du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 10 centimètres au-dessus du galbe de la tuile (structure porteuse + panneaux).

Les toitures-terrasses ou toitures végétalisées sont autorisées pour réaliser :

- des éléments de liaison entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile conformément au présent règlement,
- des balcons et terrasses avec façades décalées, le dernier niveau devant être couvert en couverture de type tuile conformément au présent règlement,
- des extensions en RDC ou volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis,...),
- les annexes, dans le cadre d'une intégration paysagère démontrée.

#### o Les murs et les ouvertures

En parement extérieur, les matériaux à utiliser sont la pierre naturelle, les enduits blancs et les bardages et colombages en bois naturels ou peints :

- o en rouge basque (RAL 3011) ou vert foncés dans le périmètre de protection des monuments historiques
- o en rouge basque (RAL 3011), vert foncé ou bleu (Fontarabie ou luzien) hors du périmètre de protection des monuments historiques.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques l'emploi de tout matériau d'imitation, tel que le faux bois, la fausse brique et la fausse pierre, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...) n'est pas admis.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les menuiseries ouvrantes sont de préférence en bois, à carreaux de proportion verticale reprenant les partitions de petit-bois des anciennes menuiseries. Elles sont peintes en blanc, gris clair ou de même couleur que les boiseries.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les contrevents sont en bois à larges lames, avec assemblage à joints vifs, à barres sans écharpes.

Les balcons, avant-toits, contrevents, portes et portails, boiseries, ... sont peints suivant les couleurs traditionnelles : rouge basque ou vert foncés dans le périmètre de protection des monuments historiques auxquelles on pourra adjoindre, hors de ce périmètre, les autres couleurs utilisées traditionnellement en pays basque (bleu Fontarabie ou luzien, ...).

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en zinc.

#### Les dispositions relatives aux annexes

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- être couvert soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à tons brouillés. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

#### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- soit de haies vives mélangées ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. Elle est ramenée à 1,50 m s'il s'agit d'un mur plein.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation tel que défini dans la carte des aléas du projet de PPRI en cours d'élaboration et repérés par une trame hachurée bleue au document graphique, les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ; notamment, les murs et murs bahuts y seront interdits.

#### ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

#### AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

### **UB 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

#### MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

#### EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

Les projets d'installations photovoltaïques et/ou solaires prioriseront l'implantation en toiture. La pose au sol sera conditionnée par l'impossibilité technique d'une implantation en toiture, par l'avis motivé des ABF ou par un sol pollué. Le projet sera intégré au paysage environnant.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UB 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrains ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**Dans les espaces proches du rivage** délimités par une trame hachurée au document graphique, les arbres de haute tige existants devront être maintenus, sauf nécessité sanitaire motivée.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composées d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## **STATIONNEMENT**

### **UB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

#### 1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf si une orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des dispositions différentes.

Les dispositions

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des dispositions différentes, le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	<p>Au moins deux places de stationnement par logement, Sauf dans les cas suivants où il est exigé une place de stationnement par logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,</li> <li>- Les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitat</li> <li>- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li> <li>- Les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.</li> </ul>
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : sans objet.</li> <li>- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.</li> </ul>
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Les modalités de réalisation

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être 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 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.

## 2. STATIONNEMENT CYCLES :

### Bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

### Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

### Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial :

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **GENERALITES :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Tout nouvel accès direct individuel sur la RD 810 est interdit.

##### **VOIRIE NOUVELLE :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation vigoureuse concernant les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **UB 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **EAU POTABLE**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **EAUX USEES**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

#### **EAUX PLUVIALES**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup>, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.**

**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> (bâtiments, stationnement, voirie,...).**

#### **AUTRES RESEAUX**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### **UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.