ZONES UB

ZONES UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes, majoritairement en assainissement collectif. Elle comprend des sous-secteurs UBa non desservis par l'assainissement collectif. Elle comprend :

- Des secteurs UBbr1, UBbr2, UBbr3 et UBbr 4 qui correspondent à des secteurs d'habitat individuel à Briscous où les règles de densité et de hauteur sont différentes,
- Un secteur UBh qui correspond aux secteurs périphériques du centre d'Hasparren,
- Un secteur UBbc1 qui correspond au secteur périphérique d'habitat du centre ancien de La Bastide Clairence,
- Un secteur UBbc2 qui correspond à une partie périphérique du bourg et au quartier Pessarou.

ZONES UB

ZONES UB

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		L'extension, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les densités doivent respecter les OAP thématiques « densité »
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

ZONES UB

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt		Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

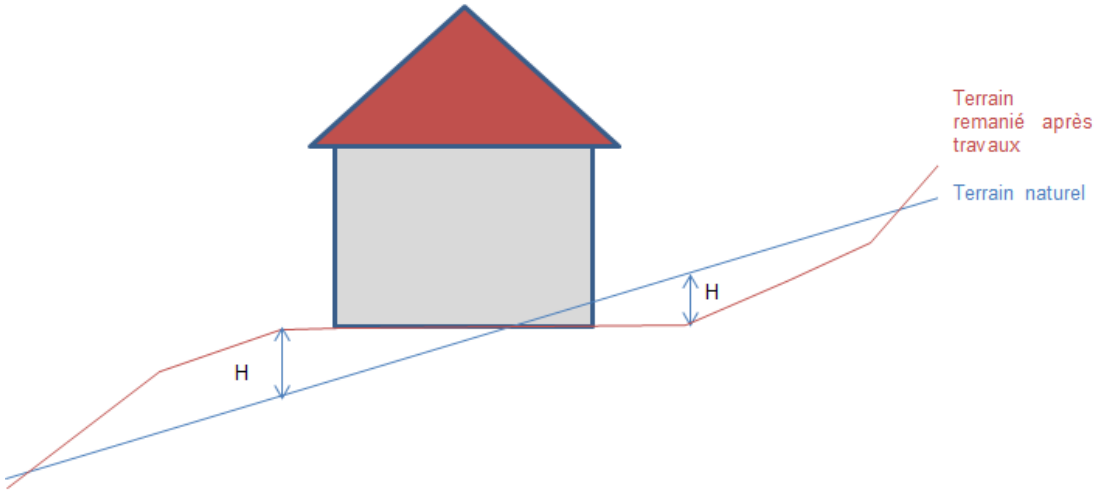
Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

ZONES UB

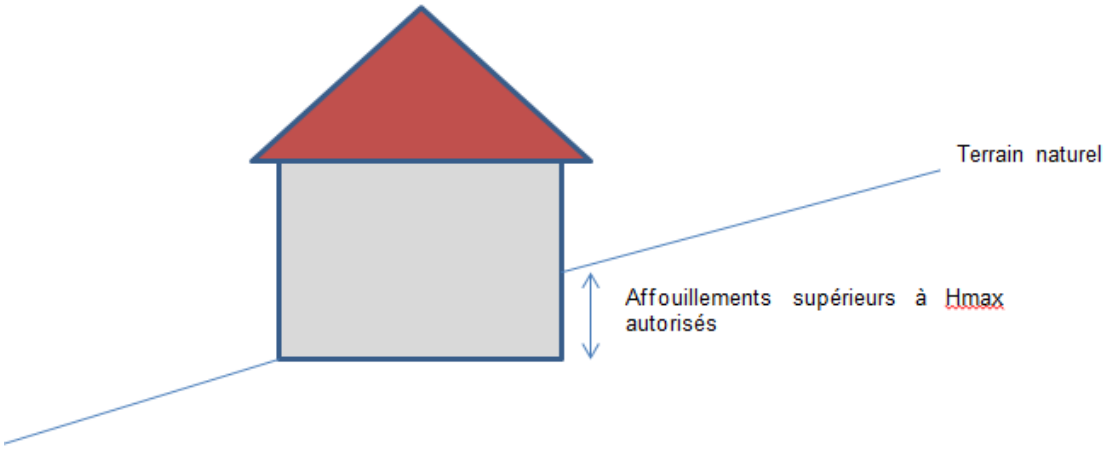
Affouillements et exhaussements des sols

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à Hmax = 1 mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

Affouillements et exhaussements interdits si H>Hmax pour les terrains remaniés :



Affouillements autorisés dans le cadre de fondations :



ZONES UB

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les règles en matière de construction de logements sociaux sont établies au sens des 2°, 3°, 4°, 5°, 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'habitation (social public et conventionné) et de l'article L.255-1 du code de la CH (bail réel solidaire).

Pour le calcul de ces pourcentages, les logements à prendre en compte sont :

- dans le cadre d'opérations nouvelles, l'ensemble des logements créés,
- dans le cadre d'opérations de rénovation et de transformation d'un bâtiment existant, les logements nouveaux concernés par ces opérations.

En UBh, les opérations dont le programme d'habitat représente :

- *4 logements ou plus devront prévoir la réalisation* ***a minima de 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et baux réels solidaires), proportion arrondie à l'unité supérieure,***
- *10 logements ou plus devront prévoir la réalisation* ***a minima de 35% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et baux réels solidaires), proportion arrondie à l'unité supérieure,***
- *15 logements ou plus devront prévoir la réalisation* ***a minima de 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et baux réels solidaires), proportion arrondie à l'unité supérieure.***

En zones UB, UBa, UBbc1 et UBbc2 :

Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 11 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements sociaux :

- Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements locatifs sociaux, en accession sociale ou en bail réel solidaire seront réalisés,
- Dans les opérations comportant la réalisation de 9 à 11 logements, seront réalisés à *minima* 3 logements locatifs sociaux, en accession sociale ou en bail réel solidaire.

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,

ZONES UB

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété ou en bail réel solidaire.

En zone UBbr et sous-secteurs :

Dans les opérations comportant la réalisation de 6 logements ou plus :

- Au moins 40% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, dans un rapport de
    - 2/3 de logements locatifs sociaux
    - 1/3 en accession à la propriété ou en bail réel solidaire.

ZONES UB

SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

LES PRÉSENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIFS

En zone UBbr et sous-secteurs :

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder :

- En UBbr1, UBbr1a, UBbr2 : 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet,
- En UBbr3 et UBbr4, UBbr4a : 18 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En zones UB, UBa, UBh, UBbc1 et UBbc2 :

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ZONES UB

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

CES maximum autorisé =
CESe (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi) + 5%

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée par les règles suivantes.

- UBh : 12 m au faîtage,
- UBbr et sous-secteurs :
  - UBbr1 et UBbr4 : 9 m au faîtage,
  - UBbr2 et UBbr3 : 11 m au faîtage.
- UB, UBa, UBbc2 : 9 m au faîtage.
- UBbc1 : 12 m au faîtage

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UBh :

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier.

En zone UBbc1 et UBbc2 :

Les constructions doivent être implantées :

- En alignement de la voie publique, ou privée, existante, à créer ou à modifier,

ZONES UB

- Ou avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier.

En zone UBbr et sous-secteurs, les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique départementale et avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique communale ou privée, existante, à créer ou à modifier.

En zones UB, UBa :

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier.

En zones UB, UBa, UBa, UBbr (et sous-secteurs), UBbc1 et UBbc2 :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les piscines non couvertes.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

En zone UBh, une implantation différente peut être acceptée :

- Pour les annexes,
- Pour les terrasses couvertes non closes n'excédant pas 2m50 à l'égout du toit et 3m au faîtage.

ZONES UB

En zones UB, UBa, UBa, UBbr (et sous-secteurs), UBbc1 et UBbc2 :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les piscines non couvertes.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIÉS ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

Aspect général extérieur des constructions

LES PRÉSENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIFS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

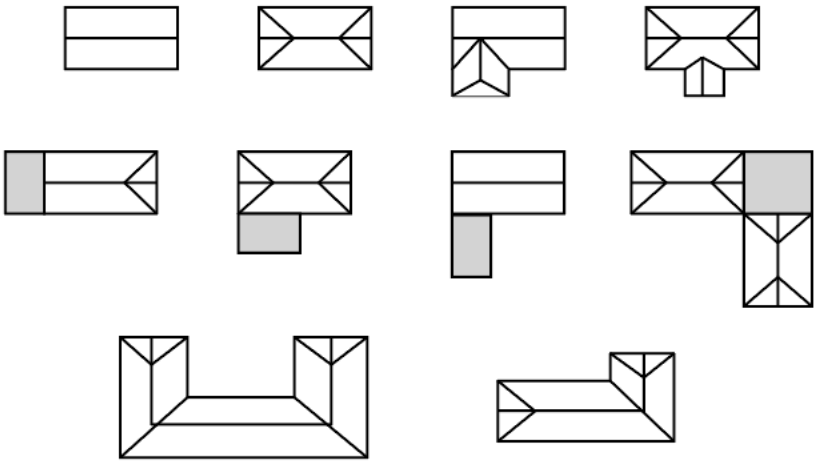
L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

ZONES UB

VOLUMÉTRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



Exemples de volumes simples

En zone UBbr et sous-secteurs, les volumes en U et les toits à trois pentes sont interdits.

FAÇADES, OUVERTURES ET MENUISERIES

Aspect général des façades

Règles s'appliquant au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même aspect et qualité (couleur, grain, taille).

Toute façade, hors mur en pierre de taille et hors façade en bois, devra être protégée par un enduit couvrant. Sur ces façades enduites, l'utilisation de pierres de taille et de parements sera limitée. En zone UBbr et sous-secteurs, les parements sont interdits.

Les façades en bois devront être peintes ou enduites et présenter un aspect lisse ; elles devront être de ton blanc.

L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc. En zone UBbr et sous-secteurs, l'enduit sera de ton blanc (RAL 9016).

ZONES UB

Les parements en pierre de taille ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints. En zone UBbr et sous-secteurs, les parements sont interdits et les murs en pierre de taille ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints.

Les éléments de décor et de modénature (corniches, génoises, bandeaux, encadrements) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs, ….

Dans les constructions nouvelles, le pignon constituera la façade la plus ouverte et la plus ornementée.

Règles s'appliquant aux annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² :

Excepté en zones UBbr (et sous-secteurs), les façades seront :
- Soit enduites de ton blanc,
- Soit en bois, enduit, peint de ton blanc ou brut.

En zones UBbr (et sous-secteurs), les façades seront :
- Soit enduites de ton blanc (RAL 9016),
- Soit en bois, enduit, peint de ton blanc (RAL 9016).

Ouvertures, volets et menuiseries

Règles s'appliquant :

- ***au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² en zone UBbr et sous-secteurs***
- ***uniquement au bâtiment principal dans les autres zones***

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, doivent être plus hautes que larges, sauf les portes fenêtres selon les règles ci-dessous.

Excepté en UBbc1, les portes fenêtres sont autorisées dans les logements individuels, en respectant les règles suivantes :

- Un maximum de 1 porte fenêtre plus large que haute par logement est autorisé (en plus des façades commerciales) ; la largeur maximale autorisée est de 3 mètres.
- Les portes fenêtres plus hautes que larges sont, par ailleurs, autorisées.

Dans les logements collectifs, les portes fenêtres plus larges que hautes sont autorisées, sans limitation de nombre ni de largeur.

En UBbc1, les portes fenêtres plus hautes que larges sont seules autorisées.

En zones UB, UBa, UBa, UBbr (et sous-secteurs), UBbc2 : les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m², sauf pour les portes fenêtres, vérandas et chassis fixes pour lesquels les volets roulants sont autorisés ; les volets roulants sont également autorisés en complément des volets battants.

En zone UBbc1 : les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m², les volets roulants sont interdits, sauf pour les portes fenêtres, vérandas et chassis fixes.

ZONES UB

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair ; en UBh : blanc, gris clair, sable. En zone UBbr et sous-secteurs, le châssis respectera les teintes de ton blanc (RAL 9016) ou gris clair (RAL 7047 et 7035),
- Volets, avant-toits, colombages : rouge pourpre dit rouge basque (proche des RAL 3003, 3004, 3005) ou vert foncé (proche des RAL 6004, 6005). En UBh : rouge basque, vert foncé, gris clair.

Dans le cas où, sur une même ouverture, des volets battants et volets roulants sont mis en place, les couleurs des volets respecteront les règles suivantes :

- Les volets battants seront rouge pourpre dit rouge basque (proche des RAL 3003, 3004, 3005) ou vert foncé (proche des RAL 6004, 6005). En UBh : rouge basque, vert foncé, gris clair,
- Excepté en UBbr et sous-secteurs, les volets roulants seront blancs. En zone UBbr et sous-secteurs, les volets roulants seront rouge pourpre dit rouge basque (proche des RAL 3003, 3004, 3005) ou vert foncé (proche des RAL 6004, 6005).

En zone UBbc1, les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre,
- Menuiseries de volets et portes.

En zone UBbc1, l'usage du PVC apparent pour le remplacement ou la création des menuiseries en bâti ancien est interdit.

La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons de loggias est interdite.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

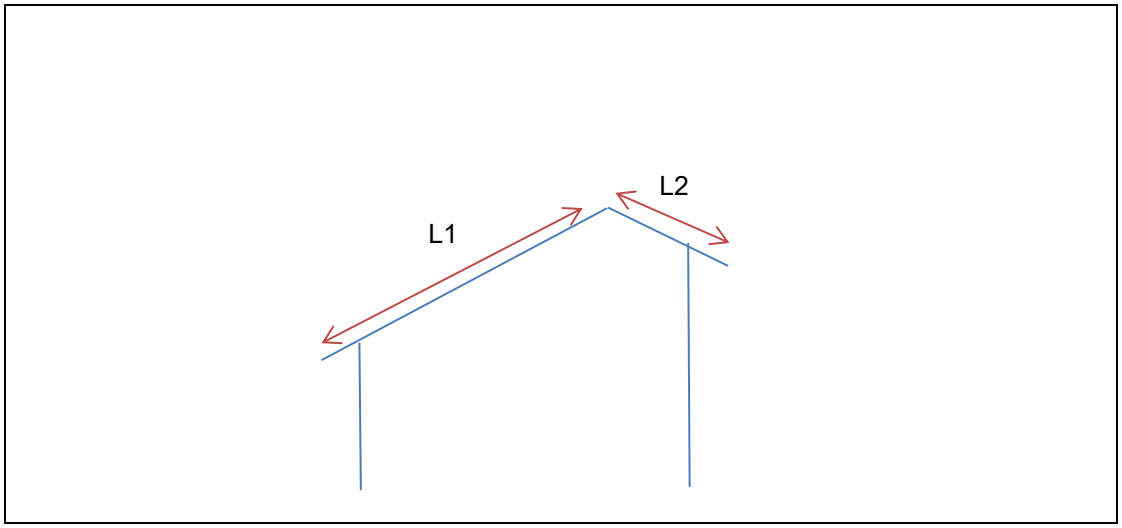
➢ TOITURES

Règles s'appliquant au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

$$L2>L1/3$$

ZONES UB



Les toitures à 4 pans sont autorisées sur les constructions d'une hauteur minimale R+1+combles et constituées d'un faîtage.

Les pentes de toit des constructions principales sont comprises entre 30 et 40%.

Les volumes secondaires accolés à la construction principale ont une pente identique à celle de la construction principale, sauf dans le cas où ce volume secondaire est réalisé avec un toit terrasse (cf. ci-dessous).

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser:

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires accolés à la construction principale et si cette construction principale ne dépasse pas une hauteur R+combles.

Les toitures terrasses sont limitées à une superficie maximale inférieure au tiers de l'emprise au sol autorisée sur l'assiette de projet, sans dépasser 50 m² d'emprise au sol.

En zone UBbr et sous-secteurs, les toits-terrasses sont interdits.

ZONES UB

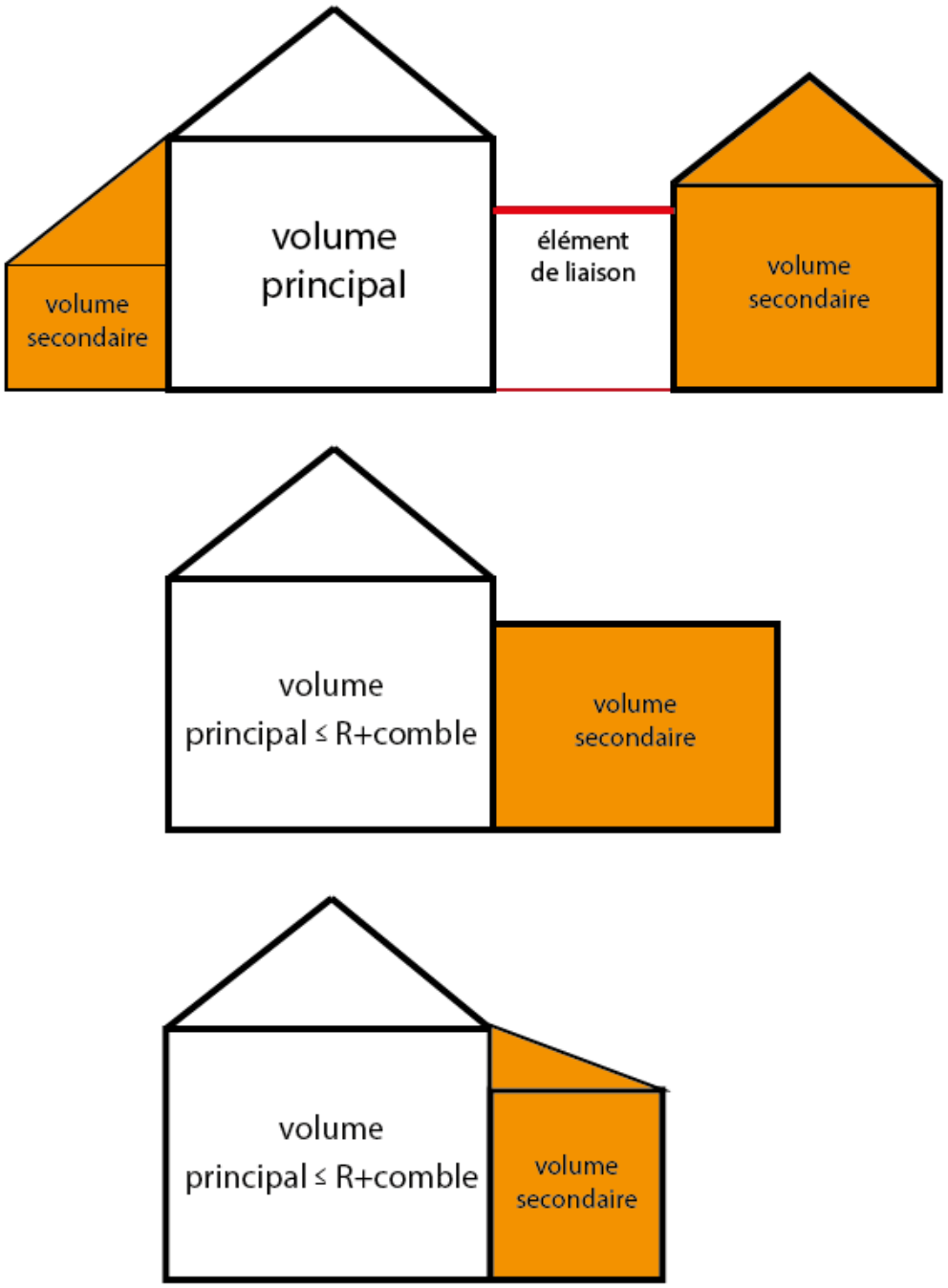


Schéma illustratif : volumes secondaires autorisés

Les couvertures (sauf toitures terrasses autorisées) doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane ou méridionale, très galbées (arrondies) en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises pour les immeubles conçus à l'origine avec ce type de couverture.

ZONES UB

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, brun vieilli, en teinte de terre-cuite naturelle.

Les verrières de toiture et vérandas peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Les lucarnes de toit (de type chien assis, jacobine, œil-de-bœuf, etc.) sont autorisées et ne sont pas soumises aux pentes de toit du volume principal ni à la pose de volets battants.

Dans le cas de réhabilitation ou de rénovation, la nouvelle couverture respectera l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Règles s'appliquant aux annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² :

Les toitures sont à 1, 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont également autorisées, ***excepté en UBbr et UBbc1***.

Les couvertures (sauf toitures terrasses) doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles, tuiles mécaniques, bac acier d'aspect semblable à la tuile, ou tôle d'aspect semblable à la tuile.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, brun vieilli, en teinte de terre-cuite naturelle.

➢ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés exclusivement :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

➢ CLÔTURES

Aspects des clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Divers types de clôtures sont autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins,
- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- Clôtures à claire-voie.

Les grillages de couleur vive sont interdits.

ZONES UB

Le grillage blanc est autorisé, sauf en UBbr et sous-secteurs.

Les clôtures végétales seront constituées de plusieurs espèces, majoritairement locales et caduques. Une liste d'espèces conseillées est jointe en annexe du présent Règlement.

Les espèces interdites dans les haies de clôture sont : le Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*), le thuya géant « atrovirens » (Thuyas plicata atrovirens), l'épicéa commun (Picéa abies), les Pins.

Les murs seront enduits, de ton blanc, ou seront constitués de pierres apparentes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit. En zone UBbr et sous-secteurs, les clôtures à claire-voie seront blanches.

En limite des zones A et N, les murs d'une hauteur supérieure à 0.60 m sont interdits. Les murs de soutènement sont autorisés.

Hauteur des clôtures

Clôtures sur l'espace public et en limites séparatives

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- Excepté en UBbr et sous-secteurs, 1.20 mètre pour les murs de clôtures. En zone UBbr et sous-secteurs, 1.50 m pour les murs de clôtures.
- Excepté en UBbr et sous-secteurs, 1.50 mètre pour les clôtures à claire-voie. En zone UBbr et sous-secteurs, 1.80 m pour les clôtures à claire-voie.
- Pour les murs bahuts : 0.80 mètre excepté en UBbr et sous-secteurs.
- Pour les murs bahuts en UBbr et sous-secteurs : 1.50 mètre.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

➢ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront de préférence enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques doivent être dissimulés derrière un portillon de bois peint.

➢ TOPOGRAPHIE

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

ZONES UB

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »[1].

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum ***autorisé*** *=*
Coefficient de pleine terre ***existant*** *(à la date d'approbation du PLUi)* ***- 5%***

➢ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Dans les secteurs concernés par des éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions sont interdites. La réhabilitation et l'extension des constructions existantes sont autorisées.

➢ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

[1] Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations (sauf ouvrages de rétention des eaux pluviales). Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

ZONES UB

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Pour tout opération d'aménagement d'ensemble entraînant une imperméabilisation du sol (voies, cheminements piétons, parkings, etc…), un bassin de rétention des eaux pluviales, en fonction de la localisation du projet de la capacité des réseaux existants, est imposé et dimensionné sur la base de la pluie décennale avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et correspondant à l'écrêtement de la pluie 44 mm (la pluie de 44 mm correspond au volume de rétention calculé par la méthode des pluies sur une surface imperméabilisée à 100 % pour une pluie décennale).

En zone UBbr et sous-secteurs, le bassin de rétention sera enterré.

Les bassins de rétention ne s'imposent pas aux annexes ni aux extensions de moins de 40 m2 d'emprise au sol des constructions existantes.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux où à l'existence de risques importants pour les fonds intérieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue est de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la propriété.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations :

- D'aménagements tels que lotissements,
- De constructions, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 mètres carrés.

doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés.

ZONES UB

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- *Les constructions nouvelles,*
- *La création de logements supplémentaires dans les constructions existantes,*
- *Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

ZONES UB

Destinations de la construction	*Aires de stationnement à prévoir à minima*
HABITATION	
Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	*deux places par logement.*
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements	*deux places par logement* *et* *1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).* *Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.*
Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	*une place par logement*
Constructions à usage d'hébergement	*une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).*
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	*une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	*une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Restauration	*une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	*une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une gestion et d'un traitement des eaux pluviales adaptés à l'importance du projet.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

➢ EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ZONES UB

➢ ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement (secteurs UBa, UBbr1a), tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ AUTRES RÉSEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.