

# ZONE UD

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UD**

La zone UD est destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

On distingue les sous-secteurs

- UD i, susceptible d'être inondable où certaines règles sont spécifiques
- UD a, correspondant au cœur du quartier Elizaberri.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

### **ARTICLE UD 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES –**

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quelque soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les parcs résidentiels de loisirs
- en secteur UD i, les garages en sous-sol

### **ARTICLE UD 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –**

La démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique est soumise à autorisation en application de l'article L. 430.1.2.d du Code de l'Urbanisme et peut être admise

Sont admises les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Pour les opérations immobilières à partir de 6 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 35% de logements sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération)

**ARTICLE UD 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –**

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

**3-1 LES ACCÈS**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Le portail d'accès pourra être imposé en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

**3-2 LES VOIRIES**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées devront avoir une emprise minimale de 9 mètres, dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

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 UD 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT –**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

**4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

#### **4-2 ASSAINISSEMENT**

##### **EAUX USÉES DOMESTIQUES**

Si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement, les constructions qui le nécessitent doivent obligatoirement être raccordées par un système séparatif au réseau public ; dans le cas contraire, L'assainissement individuel est admis conformément aux conditions techniques de l'assainissement.

##### **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilités des eaux industrielles.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

##### **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 30m<sup>2</sup> de SHON, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas le débit de fuite autorisé vers l'exutoire public devra être de 3l/s par hectare.

#### **4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

### **ARTICLE UD 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES-**

Sans objet.

### **ARTICLE UD 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES-**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation.

### **6-1 RÈGLE GÉNÉRALE**

Pour les constructions implantées le long des voies de plus de 10 m d'emprise, la façade des constructions principales doit être édifiée soit :

- avec un recul identique de l'une des deux constructions voisines,
- avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Les constructions implantées, le long de voies existantes de moins de 10 mètres d'emprise, devront présenter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.

### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

#### **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.
- pour les annexes (abris de jardin, piscines non couvertes, garages,...) sous réserve de respecter les Emplacement Réservés portés au plan de zonage, lorsqu'ils existent.

### **ARTICLE UD 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –**

- Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m.

- Pour les constructions existantes et implantées soit en limite latérale soit dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative, pourront être autorisées les reconstructions surface pour surface et au même emplacement, si elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution et pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UD 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ -**

Néant

### **ARTICLE UD 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS –**

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles) : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Art R420-1 du Code de l'Urbanisme. 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 (Décret du 27 février 2014).

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

Une emprise au sol maximale est fixée à 0.15.

Des **emprises supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## **ARTICLE UD 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –**

### **10-1 RÈGLE GÉNÉRALE**

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 8 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ou de commerces est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants, peut-être égale à la hauteur de ce bâtiment dans le gabarit de la façade.

Dans le sous-secteur UD i, le seuil de la construction d'habitation sera surélevé par rapport au sol naturel d'une hauteur permettant la mise hors d'eau par une altitude minimale de 3,20mNGF. Cependant ce seuil peut être abaissé si une impossibilité technique est démontrée.

### **10-2 AUTRES DISPOSITIONS**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées pour les équipements à usage sportif et culturel.

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que ces extensions ne dépassent pas la hauteur initiale (pour rester dans la continuité de l'édifice par exemple).

## **ARTICLE UD 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

### **11-1 COULEURS ET MATÉRIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Sont interdits :

L'emploi à nu –ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;

Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées,...).

Sont autorisés: les capteurs solaires

Pour les constructions des toitures / charpentes / volets / menuiseries

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Colorations autorisées des charpentes et volets: rouge basque, vert foncé, marron, bleu luzien, gris.

Volets roulants : gris anthracite souhaité. Éventuellement blanc

Colorations autorisées des menuiseries extérieures : blanc, gris

### **11-2 FACADES ET MURS EXTÉRIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

### **11-3 TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Des éléments de toitures ayant des pentes différentes peuvent néanmoins être admis lorsqu'ils sont intégrés dans un parti architectural bien précis.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées : les fenêtres de toit et les capteurs solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, et respectent la composition architecturale de l'édifice.

### **11-5 CLÔTURES**

#### **TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt

des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Pour les parcelles desservies par le chemin de Pascoénia et donc les limites séparatives arrières sont tournées vers la RD 936, les clôtures implantées sur ces limites arrières seront composées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m maximum. Ces clôtures seront complantées d'une plantation d'isolement à réaliser telle que décrites à l'article 13 et reportées au plan de zonage.

### HAUTEURS

Pour les clôtures, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de clôture ou du sol naturel

Leur hauteur est limitée à :

- . 1,50 m pour un mur plein
- . 1,80 pour les clôtures ajourées ou composées

### 11-6 DÉBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

## **ARTICLE UD 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12-1 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.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- a tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **12-2 NOMBRE DE PLACES**

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

#### **Habitations :**

Une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place et demi par logement arrondi au nombre entier immédiatement supérieur pour l'ensemble de l'opération.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluse), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les groupements d'habitations, lotissement et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

#### **Hôtels :**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors-Œuvre Nette avec un minimum d'une place par chambre. Le nombre de places est alors majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.

#### **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de Surface Hors-Œuvre Nette avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau.

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

#### **Établissements recevant du public :**

Une place pour 10 personnes avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les transports en commun pourront être imposées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie la place de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :

- le versement à la commune d'une participation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.

## **ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13-1 RÈGLE GÉNÉRALE**

Dans les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage collectif. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

### **13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

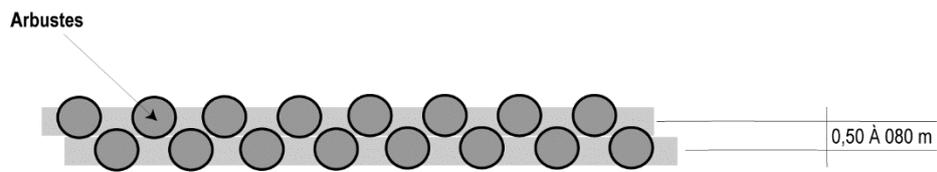
Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Pour les parcelles desservies par le chemin de Pascoénia et dont les limites séparatives arrières sont tournées vers la RD 936, une plantation d'isolement sera implantée sur ces limites séparatives arrières. Cette plantation est portée au plan de zonage.

Composée d'essences locales (voir liste annexée), la plantation sera composée :

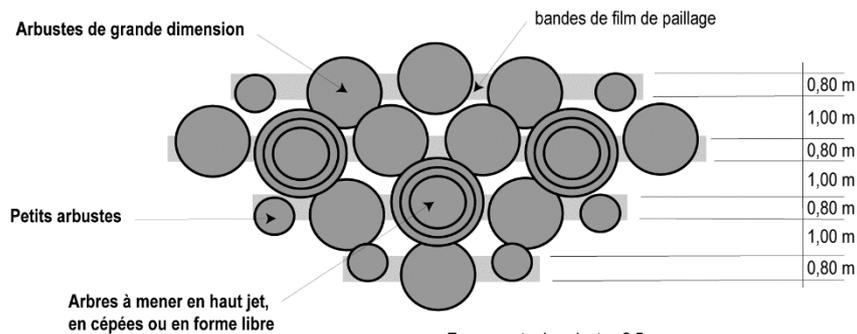
- soit d'une haie sur toute la longueur de la limite séparative,
- soit de plusieurs modules de bosquets, tels que décrits ci-après.

### Plantation d'une haie



Espace entre les plants : 1 m

### Plantation de bosquets



Espace entre les plants : 2,5 m

Les longueurs des bandes de film de paillage sont donc respectivement de 12, 15, 11 et 6 mètres

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE UD 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –**

Il n'est pas fixé de COS.