

## Chapitre 3. ZONE UB

Les zones UB correspondent aux secteurs résidentiels de la commune.

Cette zone UB est divisée en plusieurs secteurs et sous- secteurs :

- **Le secteur UBa** correspond aux secteurs récents à vocation majoritairement résidentielle (Extensions urbaines du centre-ville - faubourgs). A l'intérieur on y retrouve :
  - Un sous-secteur UBa1 qui correspond aux secteurs résidentiels situés en périphérie de la zone UAa du centre-ville d'Argelès, à vocation de logements de commerces et d'équipements.
  - Un sous-secteur UBa2 qui correspond au secteur résidentiel situé sur « Prada Baixa » (lotissement Rue du Brigantin, Rue des Trois mâts), à vocation de logements.
- **Le secteur UBb** correspond aux extensions urbaines denses. A l'intérieur on y retrouve :
  - Un sous-secteur UBb1 qui correspond aux secteurs d'habitat collectifs du Racou et de Charlemagne
  - Un sous-secteur UBb2 qui correspond aux secteurs d'habitat dense du Racou (hors secteurs UAb et UBb1) à vocation d'habitat principalement.
  - Un sous-secteur UBb3 qui correspond au domaine des golfes clairs à Argelès Plage
  - Un sous-secteur UBb4 qui correspond au secteur relativement dense situé entre la Rue des Cyprès et l'Avenue de Mongat.
- **Le secteur UBc** correspond aux extensions urbaines denses à vocation résidentielle sur Argelès Plage, à l'Ouest de l'avenue du Tech.
- **Le secteur UBd** correspond aux extensions urbaines denses à vocation résidentielle sur Argelès Plage, à l'Est de l'avenue du Tech (Front de mer)

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdites dans le seul secteur UBa1

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - artisanales (excepté celles mentionnées à l'article 2)
  - de services et bureaux (excepté celles mentionnées à l'article 2)
  - commerciales (excepté celles mentionnées à l'article 2)
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- ➔ Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le document graphique : Rue de la République, Route Nationale, Rue de la Libération, Rue du 14 Juillet (article L151- 16 du Code de l'urbanisme)

### Sont interdits dans le seul secteur UBa2 :

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - artisanales
  - de services et bureaux
  - commerciales
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les hébergements hôteliers.
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

**Sont interdits dans le seul secteur UBb1 et UBb2 :**

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - artisanales
  - de services et bureaux
  - commerciales (excepté celles mentionnées à l'article UB2)
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les hébergements hôteliers
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

**Sont interdits dans le seul secteur UBb3 :**

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - artisanales
  - de services et bureaux (excepté celles mentionnées à l'article 2)
  - commerciales (excepté celles mentionnées à l'article 2)
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

**Sont interdits dans le seul secteur UBb4 :**

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - artisanales
  - commerciales
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

**Sont interdits dans le seul secteur UBc :**

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - artisanales
  - commerciales (excepté celles mentionnées à l'article 2)
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

**Sont interdits dans le seul secteur UBd :**

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - artisanales
  - de services et bureaux
  - commerciales (excepté celles mentionnées à l'article 2)
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

## ARTICLE UB. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Dans l'ensemble de la zone UB, tous secteurs confondus :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.) En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

### Dans l'ensemble de la zone UB :

Sont autorisées :

- ➔ Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
- ➔ L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

### Dans le seul secteur UBa1 :

Sont autorisés sous conditions :

- ➔ L'extension ou la création de bâtiments d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité,...
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone

### Dans les seuls secteurs UBb1 et UBb2 :

Sont autorisés sous conditions :

- ➔ L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale (critère cumulatifs) :
  - sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité
  - dans la limite de 10 % de la surface de plancher initiale

**Dans les seuls secteurs UBb3 :**

Sont autorisés sous conditions :

- ➔ L'extension ou la création de bâtiments d'activités commerciales ou de services à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité,...

**Dans les seuls secteurs UBc et UBd :**

Sont autorisés sous conditions :

- ➔ L'extension ou la création de bâtiments d'activités commerciales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité,...
- ➔ Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération à vocation d'habitation ou d'hébergement de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra consacrer 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

---

**ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**2. Voirie**

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE UB. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour toute nouvelle opération de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

#### Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### 3. Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Des aires vouées à accueillir des conteneurs enterrés devront être prévues pour les opérations comportant 25 logements et plus

### 4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

---

## ARTICLE UB. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet<sup>5</sup>.

---

## ARTICLE UB. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

### **Dans l'ensemble de la zone UB :**

La façade principale du bâtiment sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914 et de l'Avenue du Tech
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 (Avenue du Tech).

Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite du domaine routier départemental.

### **Dans le seul secteur UBa1 et UBa2 :**

La façade principale du bâtiment sera implantée dans une bande allant de 0 à 5 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte un autre bâtiment en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.

### **Dans les seuls secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBc et UBd :**

Les bâtiments doivent être implantés :

- ➔ soit à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique
- ➔ soit avec le même retrait que les bâtiments voisins
- ➔ soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

---

<sup>5</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

---

## ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### **Dans les seuls secteurs UBa1 et UBa2 :**

Les bâtiments peuvent être édifiés :

- ➔ Soit sur une limite latérale
- ➔ Soit en retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance comprise entre le bâtiment et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

La distance comptée entre le bâtiment et la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage). Toutefois, le bâtiment peut s'implanter sur la limite de fonds de parcelle dans les cas suivants :

- ➔ En cas de reconstruction à l'identique
- ➔ Si le bâtiment est réalisé en rez-de chaussée.

### **Dans les seuls secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBc et UBd :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage) sans être inférieure à 3 mètres.

La distance comptée entre le bâtiment et la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage). Toutefois, le bâtiment peut s'implanter sur la limite de fonds de parcelle dans les cas suivants :

- ➔ En cas de reconstruction à l'identique
- ➔ Si le bâtiment est réalisé en rez-de chaussée.

### **Dans l'ensemble de la zone UB, tous secteurs confondus :**

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

---

## ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non règlementé.

---

## ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

---

### **Dans les seuls secteurs UBa1 et UBa2 :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

### **Dans les seuls secteurs UBb1 et UBb2 :**

#### **Pour les activités commerciales :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder l'emprise au sol existante lors de l'approbation du présent PLU, excepté pour les cas cités à l'article 2 du présent règlement.

#### **Pour les autres constructions :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

### **Dans les seuls secteurs UBb3 et UBb4 :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

### **Dans les seuls secteurs UBc et UBd :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder l'emprise au sol existante lors de l'approbation du présent PLU, excepté pour :

- la création de logements sociaux comme mentionné à l'article 2
- la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité ou la mise aux normes thermique.

Dans ces cas-là, l'emprise au sol du bâtiment peut-être majoré de 20%.

---

## ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### **Dans le seul secteur UBa1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage. Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine (construction mitoyenne ou construction en deuxième rangée) la plus haute afin de conserver un épannelage général de qualité.

### **Dans le seul secteur UBa2 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine (construction mitoyenne ou construction en deuxième rangée) la plus haute afin de conserver un épannelage général de qualité.

**Dans le seul secteur UBb1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,5 mètres au faîtage et 11,5 mètres à l'acrotère. Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine (construction mitoyenne ou construction en deuxième rangée) la plus haute afin de conserver un épandage général de qualité.

**Dans le seul secteur UBb2 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère. Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine (construction mitoyenne ou construction en deuxième rangée) la plus haute afin de conserver un épandage général de qualité.

**Dans les seuls secteurs UBb3 et UBb4 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au faîtage et 15 mètres à l'acrotère. Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine (construction mitoyenne ou construction en deuxième rangée) la plus haute afin de conserver un épandage général de qualité.

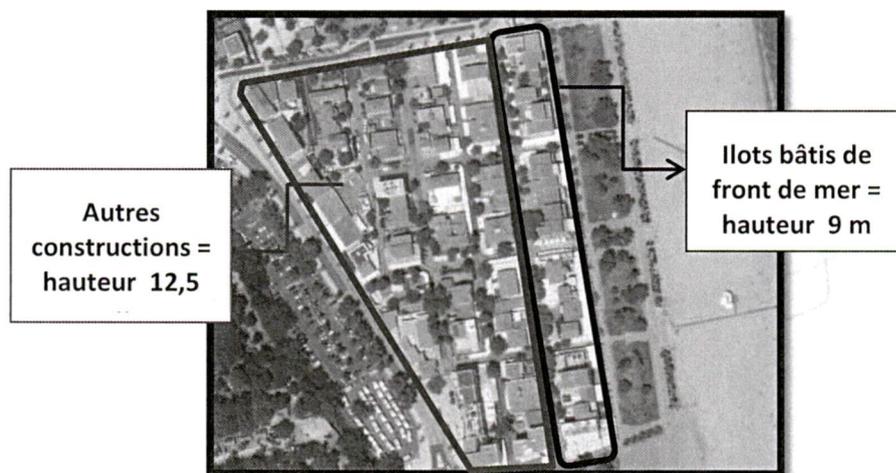
**Dans les seuls secteurs UBc :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au faîtage et 15 mètres à l'acrotère. Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine (construction mitoyenne ou construction en deuxième rangée) la plus haute afin de conserver un épandage général de qualité.

**Dans les seuls secteurs UBd :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- ➔ 9 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère pour les constructions des îlots en front de mer (cf. schéma ci-dessous)
- ➔ 16 mètres au faîtage et 15 mètre à l'acrotère pour les autres constructions



Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine (construction mitoyenne ou construction en deuxième rangée) la plus haute afin de conserver un épannelage général de qualité.

---

## ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

### 2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

### 3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

### 4. Façades

#### Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

#### Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

#### Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

### 5. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,25 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

### 6. Antennes

Favoriser l'intégration paysagère des antennes radiotéléphoniques (habillage, éloignement des voies, etc.)

---

## ARTICLE UB. 12 – STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m<sup>2</sup>, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<u>En habitations individuelles</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>En habitat collectif</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

---

#### **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

---

#### **ARTICLE UB. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

---

**ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

---

**ARTICLE UB. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non règlementé.