

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone d'habitat récent, à dominante pavillonnaire, développée autour du centre. Elle est desservie par la voirie, tous les réseaux et a vocation principale d'habitat, de commerces et de services.

Elle comprend le secteur UBi situé en zone inondable et déjà urbanisé.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. L'isolation phonique minimale devra être conforme à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricoles ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol;
- les dépôts à ciel ouvert ;
- toute construction dans le secteur UBi à l'exception de celles qui sont listées dans l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles participent à la vie du quartier et qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants
- les constructions à usage artisanal de moins de 100 m² de SHOB, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- Dans le secteur UBi :

- ◆ l'aménagement et l'extension mesurée une seule fois des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON pour les habitations et de 30% de la SHOB pour les annexes, à condition que le premier plancher bas soit au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- ◆ la construction de bâtiments à usage d'habitation à condition que le premier plancher soit situé à 1m au-dessus de la côte de la crête du ruisseau,
- ◆ la construction de piscine à condition que les margelles soient situées au niveau du TN et que l'ouvrage soit indiqué par un marquage visible au dessus des PHEC,
- ◆ la construction d'annexe à l'habitat à condition qu'elle soit située au-dessus de la côte de la crête du ruisseau, et dans l'ombre hydraulique du bâti principal ; une seule annexe est autorisée par unité foncière

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

2. Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

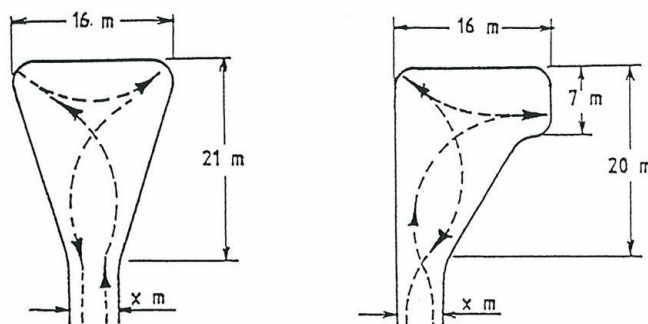
La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations de 3 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ◆ 6.0m pour des opérations de 6 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ◆ 8.0m pour des opérations de 11 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 11 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ◆ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 21 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot

A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, chaque trottoir devra avoir une largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. L'aire de retournement devra respecter le croquis suivant :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

3. Déchets ménagers :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4. Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les demandes d'autorisation de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif.

✓ Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum $2\text{m}^3/100\text{m}^2$ de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum $2\text{m}^3/100\text{m}^2$ de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Electricité – Téléphone et assimilés

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Hormis pour les opérations d'ensemble de plus de 2 lots, pour être constructible, chaque terrain ou chaque lot devra avoir une forme telle que l'on puisse y inscrire un cercle de 20m de diamètre.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

1 – VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des RD ;
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

2 – AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées des limites d'emprise d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit terrasse, n'excède pas 2.80m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres

3- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera de 30 à 35 %. La toiture terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Les établissements commerciaux, sportifs, de loisir et les vérandas ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 15m² SHOB limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

- Clôtures:

+ Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0.80 mètre, à l'exception des supports des coffrets d'alimentation des réseaux, ainsi que des piliers de portail et de clôture.

+ Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

+ Les murs pleins devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

+ Les portails seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

+ Dans le secteur UBi, la clôture devra être transparente hydrauliquement.

- Capteurs solaires et éoliennes :

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisir, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination :
 - o → Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON entamée
 - Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors-œuvre nette entamée.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente entamée.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de

- ✓ 1 place pour 120m² SHON entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² SHON
 - ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale entamée
 - ✓ pour les activités de stockage : Néant
 - ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 4 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts. Ces espaces verts seront de 2 sortes :

- ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération, ~~par tranches de dix lots~~ ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
- ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.

A cette disposition s'ajoutera un accompagnement paysager linéaire de la voirie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.30.
- le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'activités.
- le COS ne s'applique pas aux constructions publiques.

Les logements locatifs bénéficiaires d'un concours financier de l'Etat au sens de l'article L 127.1 du Code de l'Urbanisme pourront bénéficier d'un COS supplémentaire de 20%.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme.

ZONE UBa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UBa est une zone d'habitation existante à dominante pavillonnaire, déjà largement bâtie. Elle est constituée de divers secteurs souvent situés en périphérie de l'agglomération. Elle n'est pas desservie par l'assainissement collectif ; elle est appelée à l'être à moyen terme. Elle a vocation principale d'habitation, de commerces et de services.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. L'isolation phonique minimale devra être conforme à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UBa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricoles ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

ARTICLE UBa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles participent à la vie du quartier et qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants
- les constructions à usage artisanal de moins de 100 m² de SHOB, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

- Les constructions hôtelières et celles rejetant des volumes d'eaux usées importants sous réserve d'être raccordables sur le réseau d'assainissement collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UBa 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

2. Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

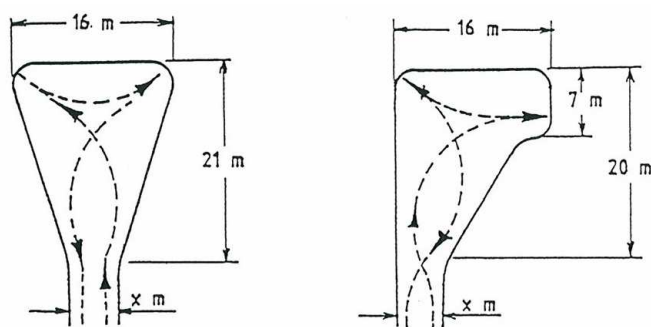
La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations de 3 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ◆ 6.0m pour des opérations de 6 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ◆ 8.0m pour des opérations de 11 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 11 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ◆ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 21 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot

A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, chaque trottoir devra avoir une largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. L'aire de retournement devra respecter le croquis suivant :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

3. Déchets ménagers :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4. Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UBa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code la Santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis sous contrôle des services compétents. Il devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux lotissements à usage d'habitation de plus de 3 lots ni aux établissements rejetant quotidiennement des volumes d'eaux usées importants.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruera les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

✓ Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Electricité – Téléphone et assimilés

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UBa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : Hormis pour les opérations d'ensemble de plus de 2 lots, pour être constructible, chaque terrain ou chaque lot devra avoir une forme telle que l'on puisse y inscrire un cercle de 20m de diamètre.

- Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m². Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle :

- ✓ pour l'aménagement et l'extension mesurée (à concurrence de +30% de la SHON initiale) des constructions existantes autres que les annexes, à condition qu'elle soit réalisée une seule fois

- ✓ pour les annexes, à condition qu'il n'y ait pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE UBa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

1 –VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des RD ;
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

2 – AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées des limites d'emprise d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

ARTICLE UBa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit terrasse, n'excède pas 2.80m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

ARTICLE UBa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UBa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UBa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

3- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous

ARTICLE UBa 11 : ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera de 30 à 35 %. La toiture

terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Les établissements commerciaux, sportifs, de loisir et les vérandas ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 15m² SHOB limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

- Clôtures:

- + Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0.80 mètre, à l'exception des supports des coffrets d'alimentation des réseaux, ainsi que des piliers de portail et de clôture.

- + Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

- + Les murs pleins devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

- + Les portails seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

- Capteurs solaires:

Capteurs solaires: les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UBa 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination :

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² SHON entamée
- Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors-œuvre nette entamée.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente entamée.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de

- ✓ 1 place pour 120m² SHON entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² SHON
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale entamée
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités

ARTICLE UBa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 4 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts. Ces espaces verts seront de 2 sortes :

- ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
- ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.

A cette disposition s'ajoutera un accompagnement paysager linéaire de la voirie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UBa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.30 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,50 pour les constructions à usage d'activités
- Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : le COS est fixé à 0.12.
- Les logements locatifs bénéficiaires d'un concours financier de l'Etat au sens de l'article L 127.1 du Code de l'Urbanisme pourront bénéficier d'un COS supplémentaire de 20%.
- Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme.