

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu créé en partie par des habitations et lotissements anciens mais présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. Les abords de la gare sont classés en zone UB, les possibilités de développement de commerces doit y être préservée.

Certains secteurs sont situés dans les zones de bruit aux abords des infrastructures définies par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 019 sur le classement des infrastructures de transports terrestres du 15 février 1999. Cette situation implique des normes d'isolation pour les nouvelles constructions régies par le code de la construction.

Les éléments de paysage bâtis et naturels, les sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de L'urbanisme.

La zone UB comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées

L'application de la loi sur l'eau impose, selon la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature eau, à tout projet soumis à autorisation ou déclaration, dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau une zone humide de 1.000 m2 ou plus, de réaliser des études afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

SECTION I

ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

*

*

*

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits :

- Destinations et sous-destinations :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : toutes les sous-catégories.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : toutes les sous-catégories.

- Autres occupations et utilisations du sol :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux qui sont affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 et 32 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées en dehors des espaces mis en place par la commune ou les syndicats de collecte et de traitement.
- Les installations du type « éoliennes » sur mât, même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

1.2 - Sont soumis à conditions :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du code de l'urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende « éléments protégés loi paysage » au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originelles. Les arbres seront conservés ou remplacés par des essences équivalentes.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article L.151-10 du code de l'urbanisme).

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- 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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher, sauf en cas de changement de destination d'un équipement collectif, pour lequel il n'est pas fixé de superficie minimale. En outre, au plus 1/3 des surfaces aménagées en logement devront présenter une surface de plancher comprise entre 40 et 50 m². Les hébergements ne sont pas soumis à ces conditions.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerce de détail et l'ouverture des installations classées ou non, au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition :
 - qu'elles ne présentent aucune nuisance pour le voisinage (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) ;
 - que leur besoin en stationnement et livraisons soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone ;
 - que leurs besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle (ou futures, dans le cas de la mise en œuvre d'un régime de participation).
- o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants
- Les ateliers de réparation automobile ainsi que les postes de distribution de carburants, à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m².
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (ensemble de bâtiments ou bâtiments isolés, puits, murs de clôture ...) repérés au titre de l'article L

123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R421-23.

- La reconstruction des bâtiments après sinistre doit se faire dans le respect des règles du PLU à l'exception des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, lesquels seront reconstruits à l'identique.

• A l'intérieur des périmètres définis par la présence des silos repris au document graphique 5D4, s'appliquent les règles suivantes (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects ; source : lettre de la DDT du 3 août 2015).

Ces règles sont les suivantes :

- La zone orange (zone 1) couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- La zone bleue (zone 2) couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

- Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

La transformation de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce ou l'artisanat, est interdite.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions, de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de l'unité foncière, dont 10 % maximum pour les annexes.
- Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux extensions et annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, dans la limite d'une surface de plancher représentant au plus 40 mètres carrés, pour les propriétés déjà bâties à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - les annexes autres que les garages ne devront pas excéder une emprise au sol de 25 m² par propriété ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.1, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

La hauteur totale mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à son niveau le plus élevé (faîtage, acrotère) ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans l'ensemble de la zone :

- la hauteur totale prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage du toit principal, n'excèdera pas 8 mètres,
- le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à deux (R + 1 ou R + Comble).

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

3.3.1 - Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Implantation en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte ou de la limite qui s'y substitue.
- Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles UB4 (clôtures) et UB5 (plantations).

Aucune construction ne pourra être implantée au delà d'une bande de 50 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf :

- s'il s'agit d'annexes non affectées à un usage d'habitation, d'activité professionnelle, commerciale ou artisanale et si la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.
- en cas de création d'appendices d'accès, à condition que ceux-ci soient mutualisés sous la forme d'un accès commun, dès qu'ils desservent plus d'une construction (et avec une aire de retournement).

Exceptionnellement, l'implantation des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité ferroviaire devra être réalisée soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à un mètre.

3.3.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades ou pignons en limite séparative doivent être aveugles.

Les règles d'implantation ci-après s'appliqueront y compris en cas de mise en œuvre d'une servitude de cour commune (en application de l'article L471-1 du code de l'urbanisme⁴).

3.4.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une ou des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives de propriété.

Le retrait sera au moins égal à :

- la hauteur de façade (selon la définition donnée à l'article UB.3.2) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4,00 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

Exceptionnellement, l'implantation des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité ferroviaire devra être réalisée soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à un mètre.

3.4.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

⁴ **Article L471-1** : Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

L'implantation des piscines est autorisée avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul ne s'applique pas par rapport à la maison d'habitation.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale de la hauteur de façade du bâtiment.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Avertissement : Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect. S'appliquent les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme (rappelées en annexe).

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

4.2.1 - Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront à deux ou quatre versants symétriques.
Les toitures non traditionnelles de type Mansart sont interdites.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires ou climatisation, seront installés sur les versants de toiture et les façades non visibles depuis l'espace public.

Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions maximales 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

Les constructions à usage d'habitat individuel doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture, avec un seul rang de lucarnes par rampant de toiture.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres seront couvertes par une toiture à un ou deux versants dont la pente sera faible.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate (65/80 au m²) ou petit moule (22 au m²) de ton vieilli, ou par de l'ardoise, ou par des matériaux présentant un aspect extérieur identique.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades **non visibles depuis l'espace public, ou posés au sol.**

4.2.2 - Parements extérieurs

Les enduits seront de ton pierre ocre, selon le nuancier consultable en annexe.

Les ouvertures seront de proportion verticale et seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 à 20 cm de large.

Sur toutes les nouvelles constructions, les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie, ou s'ils sont disposés sous le linteau et sans saillie.

Les teintes des menuiseries seront choisies dans des tons pastel, gris clair ou gris coloré de bleu, de blanc ou de vert, brun, vert foncé ou rouge lie de vin, suivant le nuancier consultable en annexe.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Est interdit l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les fresques constituent des travaux assimilés aux travaux de ravalement et sont à ce titre soumises à déclaration de travaux conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme

4.2.3 - Clôtures et portails

Ne sont pas soumis aux règles ci-dessous les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les coffrets techniques seront intégrés à la clôture et de même couleur que celle-ci.

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- un mur plein en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite couronné d'un chaperon de petites tuiles plates ;
- un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, enduit sur les deux faces ou en pierres de moellon jointoyées au mortier et surmonté d'éléments en bois à lames verticales, ou d'une grille métallique composée d'un barreaudage vertical ;
- d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage vert foncé.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, et d'une manière générale, toutes clôtures "décoratives" sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan de la clôture.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

4.2.4 - Dispositions diverses

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

Les antennes paraboliques dont au moins une dimension dépasse un mètre sont soumises à réglementation et devront être intégrée de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les pompes à chaleur seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Ne sont pas soumis aux règles ci-dessous les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 40 % de leur surface et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 mètres carrés de cette surface plantée.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article UB3.3 ci-avant sera traitée en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage, répartis selon un maillage régulier.

Une superficie au moins égale à 50% de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

Dans les lotissements ou ensemble de constructions groupées 10 % au moins de la superficie de l'opération sera traité en espace vert commun planté. La surface ainsi réservée ne pourra être divisée en plus de 2 espaces d'un seul tenant.

La clôture prévue à l'article UB4.2.3 du présent règlement en ce qui concerne les établissements industriels, dépôts, sera doublée si elle n'est pas totalement opaque, d'une rangée de plantation de basse tige susceptible de créer un masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Les stationnements en sous-sol sont autorisés. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

En outre, le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du CCH.

Il sera aménagé une place pour handicapés pour 10 places de stationnement, avec un minimum de 1 place.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation : Il sera créé une place de stationnement par tranche non entière de 60 m² de surface de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement, arrondi à l'unité supérieure, **et dans la limite de 2,15 places maximum par logement.**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche non entière de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

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 par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments **neufs** à usage principal **tertiaire** comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, **le nombre de places est porté à 15% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment.**

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités de dépôt.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés, **soit 10% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les bâtiments industriels comportant un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places est porté à 15% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment.**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers, ainsi que pour les visiteurs et livraisons.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche non entière de 60 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Cependant, aucune place de stationnement ne sera demandée pour les commerces de moins de 60 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés, **soit 10% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment.**

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de salle de restaurant, salle de jeux dancing, etc.
- 3 places de spectacle.

Hôpitaux cliniques :

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à : 15 pour les hôpitaux psychiatriques, pour les hospices ou maisons de retraite.

Etablissements d'enseignement :

Il doit être aménagé pour les établissements du premier degré au moins 1 place de stationnement par classe. L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des véhicules à deux roues.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

Equipements d'intérêt collectif ou services publics :

Pour les équipements d'intérêt collectif recevant du public et comportant un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places de stationnement des vélos est porté à 15% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment. Dans le cas contraire, le nombre de places est porté à 10% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment. Le stationnement des visiteurs sera prévu.

Les places aménagées devront avoir un dimensionnement adapté et un système d'accrochage contre le vol. Ces places pourront être réalisées en accès libre ou fermé, à l'extérieur ou dans des locaux prévus à cet effet.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 - Dispositions générales :

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

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les voies nouvelles seront réalisées selon les prescriptions des catalogues de structure de chaussées, en vue de leur intégration éventuelle dans le domaine public communal.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

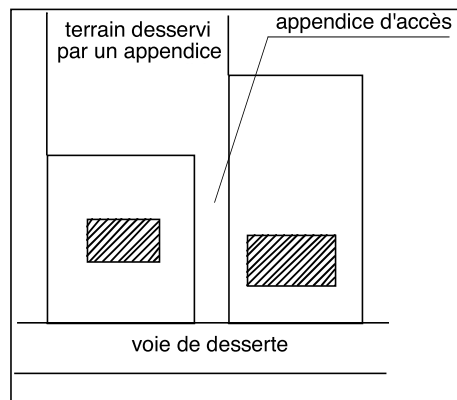
7.2 - Toute propriété pour être constructible devra comporter un accès minimum de 3,5 mètres de large sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette condition ne s'applique pas aux constructions à usage d'abris de jardin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès pourra se faire directement par une façade sur rue d'une largeur au moins égale à celle de la construction qu'elle dessert, ou à partir d'un appendice d'accès à la voie de desserte.

Toutefois, en cas de création de plusieurs appendices d'accès contigus, ou dès qu'ils desservent plus d'une construction, ceux-ci seront mutualisés sous la forme d'un accès commun (et avec une aire de retournement).

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur définie ci-dessus.



Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

7.3 - Voies

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Des conditions particulières pourront être imposées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies publiques, ouvertes à la circulation automobile, nouvellement créées doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis, s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture, de l'urbanisme ou de l'histoire, tels que murs, porches, constructions anciennes, ...

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie privée avec une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

En cas de création de une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans manœuvre, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Pour les eaux domestiques, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par le service compétent en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée sur le réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les puisards sont interdits.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielles et artisanales, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à autorisation préalable, à solliciter auprès de l'autorité compétente, et peut être soumis à un pré-traitement approprié.

Pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations de l'existant, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la première piste explorée par les exploitants. Le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue par l'article 34 de l'arrêté du 2 février 1998, et devra être autorisé par collectivité publique en application de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

*

*

*