

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U - ZONE UB

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB2 sont interdites.

### UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- 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 (c'est-à-dire les recommandations techniques du BRGM).

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal, ainsi que les clôtures.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient nécessaires à la desserte des réseaux.

### UB3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

### UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les travaux et extensions d'une construction existante.
- Les constructions qui ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau notamment du fait de dénivelé, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,

- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

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.

### UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

### UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres.  
Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.

### UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions principales est de 20 mètres.

### UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 8%.

L'emprise au sol de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiment en continuité ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte des réseaux.

### UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,
- 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel et destinés à dissimuler un faux sous-sol sont proscrits.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - les constructions et installations à usage d'équipements collectifs et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

## UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

Les abris de jardin non maçonnés.

Les vérandas, serres et piscines.

Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés.

Sont notamment concernés :

- les encadrements en briques,
- les ferronneries.

### TOITURES

Les toitures ne peuvent excéder 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles couleur terre cuite, ou de matériaux d'aspect similaire, respectant l'harmonie du quartier ;
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...).

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limites séparatives.

Dans tous les cas, une réfection des toitures à l'identique de l'état initial est autorisée.

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite avec une zone N doivent être composées d'un grillage à maille ajourée doublé d'une haie d'essences locales.

## UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique ou de l'emprise publique.

### 1- Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération 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 de l'immeuble, ainsi qu'en cas de création de plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes, ou de logements individuels accolés.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions (limitées à 20 % de la surface de plancher) des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement imposé par le présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, sauf s'ils correspondent à une à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

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

Une surface minimale de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

## 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.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins :

- une place pour les logements d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>,
- deux places pour les logements d'une superficie de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement par logement. (Article L151-35 du code de l'urbanisme).

Chaque place devra être facilement, et indépendamment, accessible. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.).

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 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

#### UB13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il est imposé au moins 60% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

#### UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires dont le trop plein respectera les prescriptions de l'article 4.

#### UB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

\*

\*

\*