REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir des bourgs anciens du Val d'Europe. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissement. L'habitat y est implanté systématiquement en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Elle comprend 5 secteurs UBBR, UBCh, UBCo, UBMH, UBSe et 7 sous-secteurs :

- **UBaBR :** il accueille le centre technique municipal,
- **UBaCh** : il est situé en continuité immédiate du centre ancien, est caractérisé par de l'habitat pavillonnaire plus dense .L'implantation d'activités complémentaires de l'habitat y est autorisée dans la mesure où elles ne présentent pas de nuisances eu égard à la vocation d'habitat du secteur UBCh. Une partie de ce sous-secteur est concernée par un secteur à plan de masse reporté au document graphique pièce N°6.
- **UBbCh** : est un secteur très largement boisé situé à l'est du centre bourg en limite de la ZAC. Il est très peu construit et devra conserver son caractère boisé.
- **UBaCo** : il est situé dans le « Fond de l'Aulnoy », de moins forte densité de peuplement que le reste du secteur UBCo à l'intérieur duquel (côté sud de la rue des Marais) les constructions doivent s'implanter dans une bande d'implantation définie sur les documents graphiques du PLUI,
- **UBbCo**, il est situé au pied du coteau Nord, de moins forte densité de peuplement que le reste du secteur UBCo et où le parcellaire présente un caractère différent.
- **UBaSe** : il couvre des parcelles bâties en lisière du bourg à l'Ouest de la RD231.
- **UBbSe** : il couvre des parcelles bâties entre le centre ancien et le parc des communes.

La zone UB comprend notamment :

- Des éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
- La lisière du Bois de Lesches qui devra être préservée.

Le secteur UBCo comprend une zone potentiellement humide (cf. l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui devra faire l'objet d'un diagnostic avant la réalisation de tout projet d'aménagement autorisé et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et aux dispositions du code de l'environnement.

Les dispositions ci-après définissent des règles communes complétées selon les articles par des règles spécifiques

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions communes

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'entrepôt à l'exception du sous-secteur UBaBR.
- Les constructions soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les dépôts de déchets ménagers, résidus urbains et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Les pylônes.
- Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

2) Dispositions spécifiques

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont interdites.

UBBR

Les constructions à l'intérieur des cœurs d'ilots protégés au titre de l' article L.123-1-5-III-2°du Code de l'Urbanisme sont interdites.

UBMH

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont interdites.

UBSe

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont interdites.

En outre, sont interdites, à l'exception du sous-secteur UBaSe, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination commerciale.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de bureaux.

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

1) Dispositions communes

- Les constructions soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

- Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :
  - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.
  - Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
  - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
  - Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
  - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
  - Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

- Toute construction à destination d'habitation de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m², (hors résidences sociales ,hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de

l'urbanisme et hors extensions) doit comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Les constructions à destination commerciale à condition que les surfaces de plancher soient limitées à 80m².

- Les extensions des bureaux ou activités existants sont autorisées sous réserve qu'elles n'entrainent ou n'aggravent pas de nuisances ou de pollution pour les constructions riveraines et qu'elles n'excèdent pas 20 % de la surface existante.

- Les extensions des logements individuels à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1er permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
  - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
  - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².

- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage)

UBCh

- Toute construction à destination d'habitation de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² , (hors résidences sociales, hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme et hors extensions) doit comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m² de surface de plancher.

- Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

- Tout aménagement ou extension des constructions protégées et repérées aux documents graphiques du règlement à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse d'impératifs de sécurité.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.
- L'aménagement des accès.
- Les piscines de plein air.

Dans le sous-secteur UBaCh :
Les annexes à la construction principale à condition qu'elles n'excèdent pas 25m² de surface de plancher quand elles sont situées dans la bande des 25m mesurés depuis l'alignement et qu'elles n'excèdent pas 12m² de surface de plancher au-delà de cette bande.

L'ensemble de ces règles est applicable au secteur à plan de masse.

UBCo

- Toute construction à destination d'habitation de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² , (hors résidences sociales, hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme et hors extensions) doit comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs par opération.
  Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
  L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Les extensions des constructions destinées à l'habitation en logement individuel ainsi que leurs annexes (garages, chaufferie, abris de jardin, etc.) à condition que la surface globale de l'ensemble de ne dépasse pas 25 m² par logement, et qu'elles soient conformes au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial. Toutefois, un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.

- Hormis rue des Marais, côté Sud, et rue du Pont de Try, les constructions en sous-sol sont autorisées à condition qu'elles puissent être raccordées à un exutoire existant.

UBMH

- Toute construction à destination d'habitation de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m², (hors résidences sociales, hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme et hors extensions) doit comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs par opération.
  Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
  L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Les extensions à rez de chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1er permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
  - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
  - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².

- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).
  Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront:
  - Se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
  - Se conformer pour leur aspect architectural et leur implantations aux plans des « extensions et annexes » annexés au cahier des charges de l'opération et figurant dans le permis initial de l'opération.

  Toutefois, un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.

UBSe

- Toute construction à destination d'habitation de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m², (hors résidences sociales, hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme et hors extension) doit comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs par opération.
  Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
  L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Les extensions des surfaces habitables liées aux logements individuels ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferie, abris de jardin, etc.) dans la limite totale de 30 m² par logement, dès lors qu'elles sont conformes au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial .
  Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.

- En sous-secteur UBaSe, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

1) Dispositions communes

Accès
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur, permettre l'approvisionnement d'une unité de production de chaleur ainsi que la collecte des déchets ménagers.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le domaine public.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés

Voirie : Il n'est pas fixé de règle commune.

2) Dispositions spécifiques

UBBR
Accès
Sur demande motivée, un second accès peut être autorisé.

Voirie
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UBCh
Voirie
En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexe qui, à la date d'approbation du PLUI ne bénéficieraient pas de conditions de desserte définies ci-dessus.

UBCo

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation figurés au plan de masse (voir document N° 6e) devront être respectés pour les voies de dessertes piétonnes.

UBMH

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UBSe

Accès

Hormis les accès existants, les accès sont interdits sur la RD 231 et la RD 345.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Dispositions communes

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.

Assainissement

a) Eaux usées

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 ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau.

Dans le cas contraire, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public en gravitaire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau public.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications :
Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz,...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Eclairage public
Toutes les voies qui seront rétrocédées devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

2) Dispositions spécifiques

UBCh
Assainissement
Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

Si les conditions topographiques ne permettent pas, en l'état, le raccordement au réseau séparatif, ce raccordement pourra être tout de même réalisé gravitairement par une servitude privée passant sur le fonds inférieur, ou bien par refoulement des eaux usées. Il en sera de même pour la réalisation de l'assainissement des parkings collectifs souterrains. De plus, le raccordement en ce qui concerne les eaux pluviales, ne pourra, lui, s'effectuer que gravitairement.

Eaux pluviales
Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le débit de fuite sera de 1l/s/ha.

UBBR
Eaux pluviales

Il sera prévu un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toute nature par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

1) Dispositions communes

Pour l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, le retrait existant avant transformation ne devra pas être diminué.
Cette disposition ne s'applique pas dès lors qu'il est défini une bande constructible.

Pour les piscines elles devront être implantées à l'arrière de la construction principale avec un retrait minimum de 3 m calculé à partir du bord du bassin hors margelles.
Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

2) Dispositions spécifiques

UBBR
Les constructions devront :

- Etre implantées en continuité des bâtis des fonds voisins.
- Respecter la bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques du PLUI.
- En l'absence de bande d'implantation matérialisée sur les documents graphiques, les constructions devront se situer dans une bande d'implantation dont la profondeur est à une distance inférieure à 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les annexes isolées ne seront pas implantées entre la construction principale et la voie ou l'emprise publique sans adaptation mineure rendue nécessaire par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Pour des raisons de sécurité routière, il est imposé un retrait minimum de 2,50 m pour l'implantation des garages.

En sous-secteur UBaBR, les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance minimale de cet alignement de 0.50 mètre.

Tout dépassement sur le domaine public doit être situé sur à une hauteur de 6m et ne pourra dépasser de plus de 30cm sur le domaine public sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

UBCh
Dans tout le secteur
Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation générale au moins égale à 6 mètres.

En bordure de l'aqueduc de la Dhuis, les constructions devront respecter une marge de reculement de 13 m de part et d'autre de son emprise.

Dans le sous-secteur UBaCh
Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, à l'exception des annexes n'excédant pas 12 m² et des piscines de plein air.
Cette prescription ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Dans le secteur à plan de masse les constructions devront respecter les zones d'implantation figurant au document graphique n°6f.

UBCo
En limite du bois de Lesches, toute nouvelle urbanisation ne pourra être implantée qu'à une distance d'au moins 50m de sa lisière.

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Toutefois, l'implantation des constructions à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques peut être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :
- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation ; ces annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale sauf pour les garages non attenants en cas d'impossibilité d'accès, soit en limite séparative soit en retrait d'un mètre par rapport à cette même limite.
- Dans les sous-secteurs UBaCo et UBbCo (côté Sud de la rue des Marais), en raison des contraintes hydrauliques, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques devra être réalisée dans le respect de la bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques.

UBMH
Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Les constructions doivent s'implanter :
- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existante ou à créer.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres mesuré à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les constructions ne peuvent s'implanter au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Tout dépassement sur le domaine public doit être situé à une hauteur minimum de 6 mètres, sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :
Aux annexes attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 m au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
Dans les espaces concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUI.

UBSe
Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Les constructions peuvent s'implanter :
- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement s'effectue à partir du nu du mur et ne tient pas compte des épaisseurs de modénatures.

Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dispositions communes

Dans le cas d'une opération groupée, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Pour les piscines : retrait de 3.00 m minimum calculé à partir du bord du bassin hors margelle.
Pour l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone:

- La distance par rapport à la limite séparative ne sera pas diminuée.
- Les baies (à l'exception des jours de souffrance) créées à l'occasion des travaux devront respecter les distances réglementaires fixées par les règles spécifiques par rapport aux limites séparatives.

Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait sera de 0,50 cm minimum.

2) Dispositions spécifiques

UBBR
Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur (dont la définition est donnée à l'article UBBR-10) de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

Les annexes sont implantées en limite séparative (y compris lorsqu'elles sont intégrées à la construction principale) ou avec un retrait minimum de 1,50 mètre.

Dans le sous-secteur UBaBR, le recul des constructions par rapport à la limite mitoyenne de propriété sera supérieur ou égal à 6 mètres.

UBCh
Les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait des deux limites séparatives.

Les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites de propriété.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 6 mètres si la façade comporte des ouvertures.
- 3 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces dispositions sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

Les annexes n'excédant pas 12 m² pourront être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

UBCo
En limite du bois de Lesches, toute nouvelle urbanisation ne pourra être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m de sa lisière.

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans les sous-secteurs UBaCo et UBbCo (côté Sud de la rue des Marais), les constructions peuvent être implantées comme ci-dessus mais dans le respect de la bande d'implantation des constructions, matérialisée sur les documents graphiques.
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toi. Pour ces annexes, en cas de recul celui-ci sera de 1 mètre minimum.

UBMH
Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur une seule limite séparative sera admise :
- Lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
- Pour les annexes à la construction principale d'habitation à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :
- A la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures.
- A la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».
- A 1 m pour les annexes.

UBSe
<u>Dans l'ensemble du secteur à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :</u>
Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives sera admise :
- Lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
- Pour les annexes à la construction principale d'habitation à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :
- A la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article 10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures.
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».
- A 1 m pour les annexes.

<u>Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation</u>

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée. Les marges de recul, si elles existent, devront respecter les règles édictées au paragraphe 1 ci-dessus.

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

1) Dispositions communes

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature et éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles-peaux.

L'ensemble des règles spécifiques ci-après ne s'applique pas :

- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ,
- Aux piscines ,
- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,
- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone à condition que la distance initiale, entre les deux constructions, ne soit pas diminuée.

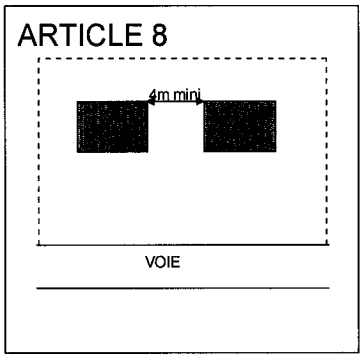
2) Dispositions spécifiques

UBBR
La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette prescription ne s'applique pas aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

UBCo
La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

En sous-secteurs UBaCo et UBbCo (côté Sud de la rue des Marais), cette règle s'applique dans le respect de la bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques.



UBMH
En cas d'opération de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, une distance de 8 mètres devra être respectée entre les façades des futures constructions ; cette distance pourra être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

UBSe

Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la construction (hauteur à l'égout du toit) la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document N° 4).

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter la distance suivante comptée horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures et de 2,5 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions communes

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les balcons et les éléments de modénature les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Sont soumises aux règles d'emprise au sol les constructions de toute nature sauf les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les piscines avec leur margelle ainsi que les constructions précisées par les règles spécifiques ci-dessous :

2) Dispositions spécifiques

UBBR

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la propriété.
Ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol les annexes isolées.

En outre, en dehors de la bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques, sont autorisées :

- Les annexes isolées des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de l'emprise au sol autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en sous-secteur UBaBR où les constructions n'excèdent pas 50% de la superficie du terrain.

UBCh

Dans le sous-secteur UBaCh

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur à plan de masse les constructions devront respecter les zones d'implantation figurant au document graphique n°6f.

Dans le sous-secteur UBbCh

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

UBCo

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m².
Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 24 % en zone UBCo et 21 % en secteurs UBaCo et UBbCo.

UBMH
Dans l'ensemble de secteur, y compris dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
L'emprise au sol maximale des constructions sauf les annexes isolées ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la propriété.

UBSe
Dans l'ensemble du secteur UBSe, hormis en sous-secteur UBbSe :

L'emprise au sol des constructions sur un terrain non bâti ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.
L'emprise au sol des constructions sur un terrain comprenant déjà des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

En sous-secteur UBbSe, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »
Les constructions doivent être compatibles avec ces OAP.

Les règles édictées ci-dessus, seront en tout état de cause respectées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions communes

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente (cf. document graphique intégré dans les dispositions générales) .

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.
Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

L'ensemble des dispositions prescrites par les règles spécifiques ne s'applique pas pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement l'extension, la surélévation partielle, le changement de destination des constructions existantes sur une même unité foncière dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

2) Dispositions spécifiques

UBBR
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse par rapport au sol naturel avant travaux et la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 7 m à l'acrotère, 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les annexes seront exclusivement construites en rez-de-chaussée et leur hauteur inférieure à 2.5 mètres (y compris en limite séparative). La hauteur des garages, cependant, est limitée à 5 mètres au faîte du toit.

Les garages non attenants à la construction principale seront limités à 5 m de hauteur.

Lors de la création d'un garage attenant à la construction principale et accolé en limite séparative il est autorisé un aménagement en partie supérieure dont la hauteur ne pourra excéder celle de la construction principale.
La conception architecturale de l'ensemble de la construction doit être cohérente et harmonieuse.

UBCh
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.

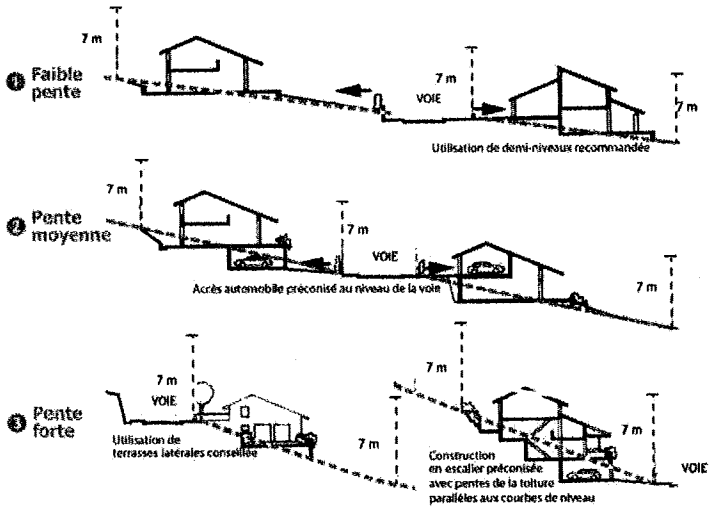
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse pour les toitures terrasse et les toitures à faible pente n'excédant pas 20°.
Des dispositions particulières pourront être autorisées à condition qu'elles ne concernent pas plus de 10% de l'emprise de la construction et qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment et à l'environnement.

Pour les annexes :
- La hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m²
- La hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m² et 25 m².

L'ensemble des dispositions de cet article sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

UBCo
La hauteur en tout point du bâtiment ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+combles aménageables). La hauteur des remblais par rapport au sol naturel avant travaux ne devra pas excéder 1,5 m.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à tout point du bâtiment



Les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

UBMH
La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m au faîtage et trois niveaux (R+1+combles aménageables).

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 7 m.
Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m.

UBSe
Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,50 m.
La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 7 m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions communes

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1/Aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Toiture et couverture
Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les garde-corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

2/Aménagement des abords des constructions

Les clôtures
Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillage à mailles fines).

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les portails et portillons ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf.les schémas intégrés dans les dispositions générales).

Implantation des capteurs solaires(panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)
Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions (façade, toiture).
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Dispositions diverses
Les moteurs de climatisation et les moteurs et pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, silos de stockage de matériaux de combustion seront intégrés dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

a/ Aspect extérieur des constructions

Toiture et couverture

Les combles et couverture devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux ; les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

La réalisation de toiture en terrasse est ponctuellement autorisée.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture. Les châssis de toit devront être encastrés dans le pan de toiture.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuile vieillie, d'ardoise ou de zinc, à l'exception des vérandas.

Pour les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, l'inclinaison de la pente n'est pas définie, toutefois, une inclinaison minimale devra être prévue en harmonie avec la construction principale et afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal. La réalisation de toitures en terrasse est ponctuellement autorisée.

Façade – Ouvertures

Les percements des façades seront obtenues par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = 1,3 x L (largeur), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à usage commercial.

Façade – Parements extérieurs
L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les enduits et peintures utilisés devront être conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

b/ Aménagement des abords des constructions

Clôture
Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En bordure des voies ou des espaces publics,
- Hauteur inférieure à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
    - Mur constitué de pierre dont le couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles ou haies d'espèces locales.
    - bahut ou muret (dont la hauteur devra être comprise entre 0,40 et 0,80) soit en pierre soit enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur de 0.80m soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre
    - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2.00 mètres et sera constituée :
- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales, ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies
- Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies d'espèces locales.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

UBCh

a/ Aspect extérieur des constructions :
Les projets d'architecture contemporaine utilisant les techniques énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Toitures
Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Elles seront recouvertes de tuile, d'ardoise ou de verrière.

Les toitures terrasses pourront être partiellement utilisées.
Ces dispositions spécifiques ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.
Les constructions annexes isolées d'une surface n'excédant pas 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente et des matériaux en harmonie avec la construction principale.

Les constructions annexes isolées d'une surface supérieure à 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 4 m, devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, en harmonie avec la toiture de la construction principale.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

Ces dispositions sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

Parements extérieurs
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.
Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.
Ces dispositions sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5- III 2°
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

b/ Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords des constructions devra respecter la topographie du terrain naturel.

Clôtures

1) En bordure des voies et des espaces publics
Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Dans tout le secteur
Les murs pleins seront autorisés uniquement quand ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente.

La hauteur du mur n'excèdera pas 1,60 m ; cette hauteur pourra être supérieure pour s'inscrire en continuité d'un mur existant, mais ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent. Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain naturel privé et le domaine public (si un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1m et 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 m.

Un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur.

La clôture en bordure des voies et des espaces publics sera constituée :

- Soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.
- Soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné ; la hauteur du mur ne dépassera pas 1,60 mètre, sauf en cas d'adossement à un mur existant sans pouvoir dépasser 2 mètres.

Dans le secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.
La clôture sera constituée comme ci-dessus le long de la rue Pasteur et le long des voies nouvelles à l'intérieur de l'îlot, la clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

2) En limite séparative :
La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) à mailles larges maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les clôtures existantes composées de mur en pierre ou constituées d'un muret surmonté d'une grille, pourront être maintenues.

Les coffrets électriques ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dans le secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f, les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les dispositions prescrites à l'article 11 des dispositions communes sont également applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

UBCo

a/ Aspect extérieur des constructions

Les dispositions édictées par les règles communes, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux percements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

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

La construction comportera une toiture à deux versants minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°. Des éléments de toitures terrasses végétalisées pourront être intégrés sur une surface totale de 20 m² au maximum.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit, espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.

Les toitures seront recouvertes de petites tuiles plates (60 à 75 au m²) ou en matériaux d'aspect analogue. Les teintes seront conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation pourront être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier, bois).

Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas et aux annexes.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits, soit au moyen d'un enduit plâtre et/ou chaux traditionnel soit au moyen d'un enduit monocouche du commerce.
Les enduits seront réalisés conformément au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLU.
Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

b/ Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

La clôture n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel sauf en cas de nécessité de réaliser un mur de soutènement dans le cas d'un terrain présentant un fort dénivelé et sera constituée :

- Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical, doublé ou non d'une haie végétale.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

UBMH

a/ Aspect extérieur des constructions

Toiture

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

Lorsque la construction comportera une toiture à versants, les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture.

Façades - Parements extérieurs – Percements
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

b/ Aménagement des abords des constructions

Clôtures
Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.
Il s'agira de préférence de clôture perméable entre les propriétés.

En bordure des voies ou des espaces publics,

- Hauteur inférieure à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
  - Haies d'espèces locales.
  - Mur bahut ou muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur de 0.80m soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage.
  - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.50 mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales. ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales, grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

UBSe

a/ Aspect extérieur des constructions

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.
La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions ci-dessous concernant les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés, en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé de restituer : le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc...

Cependant :

- La démolition d'annexes pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- La construction d'annexes pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Toiture

Toutes constructions :

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

Les constructions comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

S'agissant d'opération de constructions groupées, celles-ci pourront comporter des toitures à 3 ou 4 versants; les versants de toiture pourront être associés à des éléments de couverture de pente inférieure ou en terrasse, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou s'ils le sont, qu'ils n'excèdent pas 30 % de la superficie globale de couverture.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.
L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture, soit par des houteaux (fronton triangulaire) de proportions réduites, soit par des ouvertures en pignon.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approuvé visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme :

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure) seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtiers ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtiers sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Façades - Parements extérieurs – Percements

Toutes constructions :
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :
Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges) ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrée ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.
Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à H = 1,3 x L ; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension ou pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez de chaussée uniquement).

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration ».

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

b/ Aménagement des abords des constructions :

Clôtures
Toutes constructions :
En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage.
- Soit par un mur en maçonnerie enduite dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m.
- Soit de murets d'une hauteur de 0,90 m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat. Dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80m.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 m, et éventuellement doublées de haies vives.

<u>En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :</u>

Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, couronnement de tuiles, etc.) ; ils ne pourront être interrompus que pour y ménager ponctuellement l'ouverture de baies permettant soit de dégager des perspectives intéressantes, soit l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

Dispositions diverses :
Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les constructions existantes non protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Dispositions communes

a/ Principes
Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante par emplacement de stationnement, dégagement compris.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total règlementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

b/ Normes

Constructions à destination d'habitat
Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,40 place de stationnement.

Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme il sera exigé 0,33 place de stationnement.

Pour les constructions destinées à l'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Places commandées
Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements et dans la limite de 5 % du nombre total des places non commandées. Il pourra être autorisé un nombre de places commandées supérieur à 5 %. Toutefois, les places commandées supplémentaires réalisées ne seront pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

Construction à destination de bureaux
Il sera créé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Le nombre de places doit répondre aux besoins générés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

c/ Locaux vélos sur l'emprise du lot

Principes
Pour tout type de construction, excepté pour constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagé selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements il sera réalisé un local de 3 m² minimum et :
  - 0.75 m² supplémentaires par logement jusqu'au T2.
  - 1.50 m² supplémentaires par logement pour les T3 et plus.
- Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5 m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme il devra être réalisé 0,5 m² par logement.
- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé à un local vélo pour les employés de 8 m² minimum. Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux et l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 8 m².
- Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : l'espace vélo devra répondre aux besoins créés par la construction ou installation.

d/ Espace vélos pour les visiteurs :

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.
L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1,5 m² par tranche de 500 m².
- Bureaux, artisanat : 5 m² pour les premiers m², plus 1,5 m² par tranche de 500 m² supplémentaires.
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 5 arceaux par équipement situés à moins de 200 m de l'entrée.

e/ Locaux réservés aux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, sauf pour les résidences de personnes âgées et résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter l'usage.

f/ Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront être situés préférentiellement en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12%.

En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.
Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.
L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

Constructions à destination d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du CU (cf les dispoistions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement visiteur banalisée pour 4 logements.

Constructions à destination d'artisanat
Il sera créé au moins trois places de stationnement et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m^2 de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier
Il sera créé 0,7 place de stationnement par chambre d'hôtel.
Constructions à destination de commerces
Il sera créé au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 40 m^2 de surface de plancher.

Construction à usage d'entrepôt
En s sous-secteur UBaBR , il sera créé au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 100m^2 de surface de plancher d'entrepôt.

UBCh
Constructions destinées à l'habitation (hors logements visés à l'article L-123-1-13 du CU cf les dispositions communes)
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement visiteur banalisée pour 4 logements.

Constructions destinées à l'artisanat :
Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 50 m^2 de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce :
Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 150 m^2.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

UBCo
Constructions à destination artisanale
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher à destination commerciale.

UBMH
Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l' article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée pour 3 logements.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale
Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement et 2,5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

UBSe
Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination commerciale :
Dans le sous-secteur UBaSe, il sera créé au moins 5 places de stationnement et 5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, déduction faite des surfaces affectées aux réserves.

Constructions à destination artisanale :
Il sera créé au moins une place de stationnement et une place supplémentaire par tranche entière de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1) Dispositions communes

Les plantations existantes doivent dans la mesure de leur bon état phytosanitaire, être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m^2 de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17).

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article 6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Eléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc...) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer de caractère des lieux.
Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
Pour les arbres remarquables isolés identifiés sur le plan de zonage, un espace inconstructible de pleine terre devra être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.
Les dispositions de cet article sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f (UBCh)

2) Dispositions spécifiques

UBBR
Les espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

UBCh
70 % de la surface de l'unité foncière devront être aménagés en espace vert dont 50% en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les objectifs de **développement durable** et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Favoriser des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Privilégier une orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Toutes les constructions neuves à destination de logements devront respecter lors du dépôt de permis de construire :

- Soit la RT 2012 moins 20 %. Les indicateurs qui seront respectés sont Cepmax et Bbiomax.
- Soit l'ensemble des paramètres suivants :
  - Un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh d'énergie utile par m² par an.
  - Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieur à 120 kWh par m² par an.
  - Une perméabilité à l'air du bâtiment de n50 ≤ 0.60 vol/h.
  - Une fréquence de surchauffe intérieure (› 25°) inférieur à 10% des heures de l'année.

Les extensions des constructions existantes à destination d'habitat devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques.
Les opérations de réhabilitation des constructions à destination d'habitat devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques spécifique pour les réhabilitations.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.
Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.