
Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones concernent les ensembles résidentiels et zones d'habitat dominant du centre Bourg.

DESTINATION DE LA ZONE

Ces zones englobent une grande partie du bourg et sont destinées à accueillir les fonctions d'habitat, d'activités intégrées à l'environnement résidentiel, les services et équipements liés à la vie locale.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâtis.*
- Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.*
- Permettre une densification modérée du tissu urbanisé au sein des dents creuses.*

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations nouvelles et changements de destination :
 - de bâtiments à vocation industrielle, artisanale, commerciale pouvant générer des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, environnementale ou de circulation
 - d'installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UB 2,
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
 - les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

En matière de démolition :

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article 151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

- Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

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

RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

SONT ADMIS les aménagements, les constructions et installations non énumérées à l'article UB 1 sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- et des conditions particulières suivantes :
 - Les activités de bureaux, services sous réserve d'être intégrées au logement

- Les installations classées uniquement si elles sont soumises à déclaration, conformément au Code de l'Environnement
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances et les dangers des constructions et installations visées à l'article UB 1, existants avant la date d'approbation du PLU.
- Les équipements collectifs qui ne génèrent pas de nuisances sonores, atmosphériques, environnementales et de gêne importantes pour le voisinage résidentiel.
- Les équipements publics
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 100m² et 2m de profondeur ou de hauteur ainsi que ceux liés aux travaux d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

- Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées.
Ils devront être réalisés à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.
- Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

Les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme (pièce n°9 du PLU) :

- Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m³ est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, ...)

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions seront implantées à au moins :

- 5 mètres de l'alignement des voies
- 9 mètres de l'axe des voies ou chemins.

EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'extensions, de surélévations ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas la règle ci-dessus, les travaux pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à l'alignement, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnancement de la zone.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 m, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

A - Dans une bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul éventuellement imposée aux documents graphiques :

- Sur les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres :
Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives
- Sur les terrains dont la largeur est supérieure à 12 mètres :
La construction est autorisée sur, au plus, 1 limite séparative.
En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, les constructions doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :
 - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (avec un minimum de 8 mètres) si elle comporte des vues (cf lexique)

- à la moitié de cette hauteur (avec un minimum de 2,50 mètres) dans le cas contraire

B - Au-delà de la bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul éventuellement imposée aux documents graphiques :

Seules les constructions principales en retrait des limites pourront être autorisées. Elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :

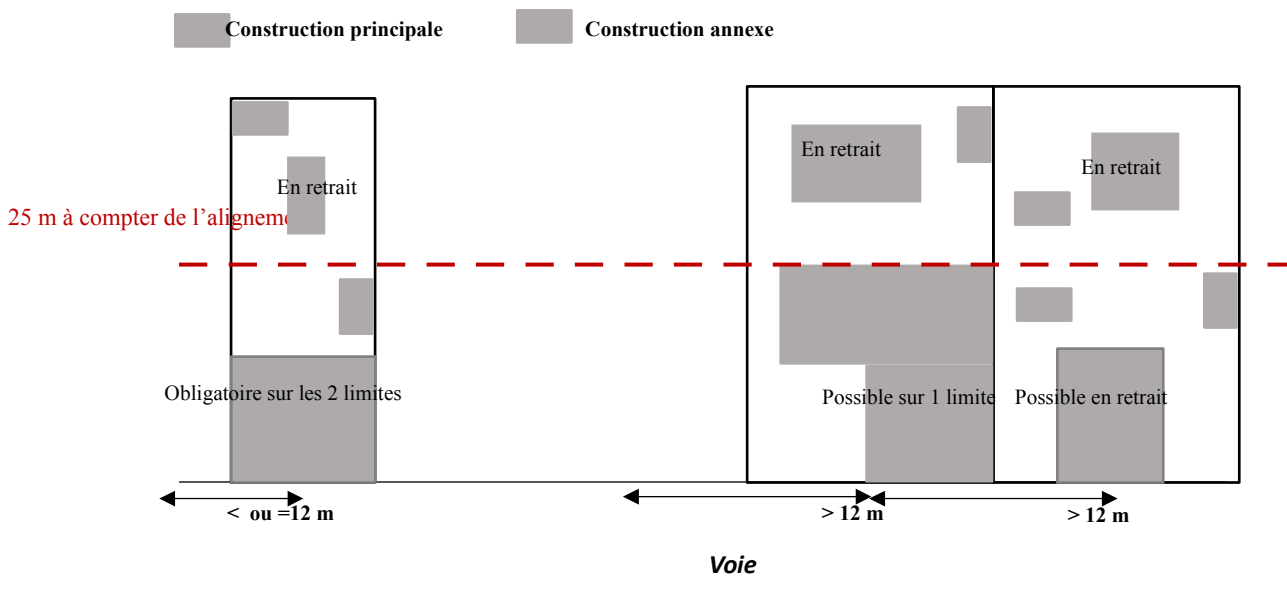
- 8 mètres si la façade comporte des vues (cf lexique)
- 2,50 mètres dans le cas contraire.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantées :

- En limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée à l'égout du toit inférieure ou égale à 3 mètres.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

EXEMPLES D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DES CONSTRUCTIONS



EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment (1 m minimum en cas de retrait), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres, si la façade comporte des vues (cf lexique)

- 4 mètres si elle n'en comporte pas.

EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, mesurée à l'égout du toit.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.

EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) :

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

GENERALITES :

Les constructions principales

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage.

Les bâtiments annexes

Les hauteurs de constructions annexes à l'égout du toit ne peuvent excéder 3 mètres.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics
- L'aménagement et la reconversion dans les volumes existants de bâtiment ne respectant pas ces règles dans la limite des hauteurs de bâtiments existants.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions supérieures à trois logements et les opérations groupées, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé sur le terrain.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Elles pourront être adaptées en fonction de la présence d'un bâtiment mitoyen. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui ne sont pas réglementées.
- Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties minoritaires de la construction (emprise au sol inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache)
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les ouvertures

- Sur les façades donnant sur les voies, les lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface des toitures.
- Dans le cas de constructions existantes, la création d'ouvertures en toitures sera réalisée dans l'alignement vertical des ouvertures basses.

Les matériaux

L'emploi de matériaux type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées sont interdits.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Dans le cas de constructions existantes, la création d'ouvertures en façades sera réalisée dans l'alignement vertical des ouvertures existantes.

Les matériaux

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant et seront de préférence choisis parmi les éléments traditionnels de la Région Ile de France
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans les zones soumises à débordement (cf plan des périmètres particuliers) , les clôtures pleines sont interdites
- Sur les voies :
Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront réalisées :
 - soit par un muret surmonté de parties ajourées (grilles, grillages, ..)
 - soit par des clôtures discrètes doublées de végétaux (voir liste indicative en annexe du règlement).
- En limite séparative
Les clôtures seront réalisées soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages, soit piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), soit de panneaux en bois d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- En limite des espaces naturels (zone N et A) :
Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), doublée ou non de grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux

LES ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19 (CODE DE L'URBANISME)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les équipements publics

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
 - limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
 - de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.
- ... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion

harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations aux § précédents de l'article 11 pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et intégrant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1 place par tranche de 50 places avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes (personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

- Habitat
2 places par logement de 0 à 100 m² de surface de plancher
3 places par logements au-delà de 100 m² de surface de plancher.
- Autres
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination). Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions et de réhabilitation de bâtiment existant sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues dans les généralités est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :

- En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

GENERALITES

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés), au moins 50% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.