

Chapitre V – Règles applicables au secteur UBb

Les zones UB correspondent aux extensions plus ou moins récentes des villes et villages. Elles accueillent de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (commerces, services, artisanat, et quelques activités agricoles dans les villages, etc.)

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat pavillonnaire plus diffus, etc.) et à l'organisation urbaine préconisée dans le PADD (pôle structurant, pôle complémentaire et villages).

Elles sont donc réparties en 4 secteurs reprenant les caractéristiques urbaines pour respecter cette organisation spatiale :

- **UBb** : ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements. Cette zone est présente sur les 5 communes

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement du lotissement
Article UB1	Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités autorisées	
	<p>Les constructions à destination d'habitat ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements et hébergements ; <p>Les constructions de commerces et d'activités de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hébergements hôtelier et touristique ; <p>Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Equipements sportifs, - Autres équipements recevant du public <p>Les constructions autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux ; - Centre des congrès et d'exposition ; 	Non modifié
Article UB2	Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions	
	<p>Dans les zones soumises à des risques d'inondations :</p> <p>Dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques et concernés par les risques d'inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. - Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). - La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes eaux connues ou référence de la crue centennale. - Les aires de stationnements ouvertes à la libre circulation des eaux sont autorisées en-deçà de cette cote de référence. 	Non modifié

- Les sous-sols fermés sont interdits.
- Les **clôtures pleines** perpendiculaires ou sécantes à la berge sont interdites.

Dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable:
Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines, selon les recommandations de l'hydrogéologue et les dispositions de l'arrêté de DUP concerné.

Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)
Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6)

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,
En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, de confirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des contraintes (5.2).
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement (4.2). Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol est fortement recommandée.

Dans les zones où la présence ou proximité de cavités souterraines est signalée sur les règlements graphiques
Une étude de sol est obligatoire et devra être fournie à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.19 du CU :

	<p>Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre des articles L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI).</p> <p>La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle, ou totale (pour des raisons de sécurité ou d'hygiène), de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.</p> <p>Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.23 du CU :</p> <p>Les espaces concernés par la protection L151.23 du CU ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires d'une emprise maximale de 20 m² supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.</p> <p>Les « terrains cultivés ou jardinés à protéger » identifiés au plan de zonage 5.1 :</p> <p>Ils doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que</p>	
Zone UBb	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et risques pour le voisinage - les constructions et installations à usage agricole sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> - s'il s'agit d'extensions ou d'annexes ou de compléments à des installations existantes ; - si elles n'engendrent pas de nuisances ou risques pour le voisinage et sont compatibles avec l'environnement urbain. 	Non modifié
Article UB3	Mixité fonctionnelle et sociale : Conditions et obligation	
	<p>En zones UBa, UBb et sauf indications contraires portées dans les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les opérations nouvelles comportant entre 5 et 10 logements : au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession. - Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession. <p>Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.</p>	Non modifié
Article UB4	Volumes et implantations	
Article UB4-1	Emprise au sol maximum	
	<p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en UBb : 30% de la superficie du terrain <p><u>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p>Il peut être dérogé aux règles générales pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics - les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour : - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés. - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant. - des extensions limitées à 10 m² d'emprise complémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLUI 	Non modifié

Article UB4-2	Hauteur maximale	
	<p>REGLES GENERALES : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : - en UBa, UBb, UBc : 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Une hauteur différente pourra être admise ou imposée : _ pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés. _ pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, _ lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ; _ pour les locaux accessoires (cf lexique) implantés en limite séparative, leur hauteur hors tout est limitée à 3 m pour les toits terrasses ou à 1 seul versant, et à 4 m sinon.</p>	Non modifié
Article UB4-3	Implantation des constructions	
	Par rapport aux voies et emprises publiques	
	<p>- en UBb : Les constructions devront être implantées : - soit à l'alignement des voies. - soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes : _ Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. _ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies, notamment celle par laquelle se fait l'accès automobile au terrain. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera la règle par rapport aux limites séparatives dans le § suivant. _ Dans le cas de locaux accessoires (cf.lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m. _ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics. _ Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. _ En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</p>	Non modifié

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>REGLES GENERALES : - en UBb : Les constructions seront implantées : _ Soit sur une limite séparative latérale _ Soit en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 3 m, et d'au moins 6 m s'il existe des vues (cf. lexique).</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes : _ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique). _ lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics. _ Les locaux accessoires (cf lexique) pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci. _ Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. _ En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</p>	Non modifié
Implantation des constructions par rapport aux autres constructions	
<p>REGLES GENERALES : - en UBb, UBc et UBd : Les constructions principales devront être implantées avec une distance d'au moins 4 m mesurée entre les points les plus proches des façades. Cette distance sera portée à 8 m s'il existe des vues.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales : _ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ; _ lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics. _ Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique) _ Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales, en respectant les minima imposés par la servitude.</p>	Non modifié

	<p>_ En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</p>	
Article UB5	Insertion urbaine, architecturale et environnementale	
Article UB5-1	Généralités	
	<p>L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, - aux sites, - aux paysages naturels ou urbains, - à la conservation des perspectives monumentales. <p>Pour les équipements publics, les dispositions de l'article 5 pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p>	Non modifié
Article UB 5-2	Aspect des constructions	
	<p>Les toitures Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.</p> <p>Formes de toitures : Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 45° et seront généralement à deux pans. Une plus grande diversité dans le traitement des toitures pourra être autorisée pour les équipements collectifs et dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une unité de conception architecturale, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule. Le zinc et aspects similaires sont admis sauf à Droue sur Drouette. Les toitures peuvent également être végétalisées. En UBb, peuvent également être autorisées le chaume. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.</p> <p>Pour les locaux accessoires, une plus grande diversité de matériaux sont autorisés. Mais restent interdits la tôle ondulée, la tôle non teintée, le papier goudronné et matériaux précaires.</p> <p>Edicules et ouvrages en toitures : Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.</p>	Non modifié

	<p>Les façades Aspect des façades Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur et les aspects bois naturel non traité sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et tons bois naturels sont à privilégier pour les façades. De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.). Les locaux accessoires (cf lexique) aux constructions principales et les extensions de construction, visibles depuis les voies doivent être réalisés dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale ou à celle à laquelle ils se rattachent.</p> <p>Ouvrages et éléments techniques en façade Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public. Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public.</p>	Non modifié
	<p>Locaux accessoires pour le stockage des déchets Dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comportant plus de 3 logements et/ou des activités, les projets devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction. Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures</p>	Non modifié
Article UB 5.3	Les Clôtures	
	<p>Les interdictions - en limite des voies et espaces publics, les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton (sauf à Hanches) . - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. en limite des voies - Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.</p> <p>_ Les clôtures sur voie Les clôtures seront constituées soit par : - un mur plein soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de briques traditionnelles, pierres, moellons ou parements pierres. Sa hauteur ne pourra excéder 1,80 m (hors piliers ou poteaux dont le dépassement sera limité à 20 cm). - un muret d'une hauteur maximale de 1,10 m surmonté d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2m. - de haies vives doublées ou non d'un grillage.</p>	Non modifié

	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservation ou reconstruction de murs anciens existants en matériaux traditionnels (pierres, briques, moellons, etc.) pourra être imposée. - Les portes charretières ou piétonnières seront dans la mesure du possible conservées et traitées simplement en harmonie avec la construction. <p>Les clôtures en limite séparative La hauteur des clôtures est fixée à 2 m maximum. Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité.</p> <p>_ Les clôtures dans les secteurs à risques d'inondations Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p> <p>_ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, éventuellement doublées de grilles ou grillages à large maille. Elles devront notamment être conçues pour permettre une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune. Des aménagements de haies hautes et denses seront autorisées avec éventuellement des pare-vues et protections pleines dissimulées les plantations conformément aux dispositions figurant en pièce n°4.2 du PLUI (page 24)</p> <p>_ Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU : Les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune</p>	
Article UB 5.4	Les éléments de patrimoine bâti identifié au titre du I151.19 du CU	
	<p>Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI).</p> <p>Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.</p>	Non modifié
Article UB 5.5	Disposition en faveur de l'environnement	
	<p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient de ton uni - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée. <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p>	Non modifié

	<p>Les recommandations en faveur du développement durable Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...) - l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques 	
Article UB 6	Insertion paysagère et aménagement des abords	
Article UB 6.1	Coefficient d'espaces végétalisés	
	<p>REGLES GENERALES : Les espaces végétalisés représenteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en UBb : au moins 40% de la superficie de l'ensemble du terrain <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale</p>	Non modifié
Article UB 6.1	Coefficient d'espaces végétalisés	
	<p>REGLES GENERALES : Les espaces végétalisés représenteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en UBb : au moins 40% de la superficie de l'ensemble du terrain <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES : Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale</p>	Non modifié
Article UB 6.2	Plantations et paysagement	
	<p>Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.</p> <p>Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces libres de construction et de stationnements.</p> <p>Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans les annexes réglementaires (pièce n°4.2). Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.</p> <p>Dans les opérations comportant au moins 10 logements, il sera prévu un espace vert commun (square, parc, aire de jeux.)</p>	En fond de parcelles des Lots n°6, 7, 8, 9 et 10, une haie paysagère sera mise en place par l'aménageur et sera à conserver par le propriétaire.

	Les parties concernées par la trame particulière « terrains cultivés ou jardinés à protéger » portée au document graphique doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m ² ;	
Article UB 6.3	Les éléments identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU	
	<p>Tous les travaux réalisés sur des éléments identifiés en pièce n° 5.1 du dossier de PLUI, doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI).</p> <p>Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition ou destruction partielle devra faire l'objet d'une autorisation expresse préalable (permis de démolir, permis d'aménager, autorisation de coupes, d'abattages ou de défrichage, comblement...) = toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.</p> <p>Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :</p> <p>En raison de leurs caractéristiques et sensibilités écologiques et environnementales, les espaces concernés ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires, d'une emprise maximale de 20 m² supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI</p>	Non modifié
Article Ub 7	Stationnements	
	<p>Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.</p> <p>Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.</p> <p>Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p>	Non modifié
Article Ub 7.1	Stationnements de véhicules motorisés	
	<p>NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :</p> <p>Il est exigé la création :</p> <p>_ Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <p><i>Règle générale :</i> 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée avec un maximum de 3 places/logements.</p> <p>En UBb, UBc et UBd, au moins 50% de ces places seront réalisées en place de jour (Cf Lexique). Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de plus de 3 logements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUI.</p> <p>De plus, il sera réservé 1 place pour 3 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 3 logements et plus.</p> <p>_ Pour les activités autres que celles citées ci-après :</p> <p>une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement</p> <p>_ Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :</p> <p>1 place pour 50 m² de surfaces de plancher de bureau à créer</p>	Non modifié

	<p><i>_ Pour les commerces</i> pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places. pour les commerces compris entre 100 m² et 1 000 m² de surface de vente : une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement.</p> <p><i>Hébergement hôtelier</i> : 1 place de stationnement pour 1,5 chambres.</p> <p><i>_ Autres occupations du sol :</i> le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.</p> <p>NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES _ Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.</p>	
Article UB 7.2	Stationnement pour les 2 roues	
	<p>Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.</p> <p>_ Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue</p>	Non modifié
Article UB 7.3	Modalité de calcul et de réalisation des aires de stationnement	
	<p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.</p> <p>En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.</p> <p>Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.</p> <p>Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.</p> <p>Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.</p> <p>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.</p>	Non modifié

Article UB 8	Desserte par les voies publiques et privées	
	Pour les secteurs concernés, les accès et dessertes de la zone devront respecter les principes définis dans les OAP, figurant en pièce n°3 du dossier de PLUI.	Non modifié
Article UB 8.1	Conditions d'accès aux parcelles	
	<p>Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert plus de 5 logements et 200 m² de SDP d'activités.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.</p> <p>Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.</p>	Non modifié
Article UB 8.2	Condition de desserte et voies nouvelles	
	<p>Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 6 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 circulation piétonne).</p> <p>Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 4 m (voirie partagée) si la voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'excède pas 50 m de longueur - ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services - dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements. <p>Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire demi-tour</p>	Non modifié

Article UB 9	Desserte par les réseaux	
Article UB 9.1	<p>Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>	Non modifié
Article UB 9.2	<p>Dessert en assainissement</p> <p>Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLUI).</p> <p>Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.</p>	
1	<p>Assainissement des eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.</p> <p>L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.</p>	Non modifié
2	<p>Assainissement des eaux pluviales</p> <p>Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).</p> <p>Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les tranchées drainantes,... Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.</p> <p>En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public, - seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet (débit de fuite limité entre 1 et 2l/s/ha) seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement en vigueur. Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par ces dispositions. <p>Pour les autres extensions, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.</p> <p>Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.</p>	

<p>Article Ub 9.3</p>	<p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.</p> <p>Desserte en autres réseaux (énergies, télécom, numérique, ...)</p> <p>Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.</p> <p>Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.</p> <p>Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.</p> <p>En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.</p>	<p>Non modifié</p>
----------------------------------	---	--------------------

SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Numéro du Lot	Surface du Lot (m2)	Surface de plancher maximale autorisée (m2)
LOT 1	401	200
LOT 2	425	200
LOT 3	403	200
LOT 4	731	350
LOT 5	908	430
LOT 6	970	460
LOT 7	543	260
LOT 8	624	300
LOT 9	598	290
LOT 10	565	270
Total	6 168	2 960