

## Zone UB

---

La zone UB présente une densité moyenne, inférieure au secteur UA. La taille des parcelles et la forme d'implantation du bâti, rue du Bois Tison et rue des Vatines, montre une continuité par rapport au centre bourg. Ce secteur était d'ailleurs un hameau qui s'est aggloméré au centre-bourg.

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les caractéristiques naturelles et paysagères des espaces.

Cette zone, à dominante habitat comprend ponctuellement des services et artisanats, et peut s'ouvrir à la vocation touristique et de loisirs.

La zone est raccordée aux réseaux et desservie par les transports en commun.

Sur les parcelles concernées par le passage d'un axe de ruissellement ou la présence d'un secteur d'expansion tels qu'identifiés au plan de zonage, les aménagements ne devront en aucun cas interrompre ou aggraver le bon écoulement des eaux.

## Article UB-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

### 1.1 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont interdits :

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.

### 1.2 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence d'axes de ruissellement sont interdits :

Le remblaiement des mares, bassins et fossés, existant ou à créer, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

La suppression de tout obstacle aux ruissellements, tels que haies, talus, remblais, fossés, mares, bassins... est interdit.

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.

### 1.3 Dans les autres secteurs sont interdits

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UB-2.

L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-20 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usagés destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les constructions à usage d'activités artisanales, touristiques et de loisirs, et services de plus de 400 m<sup>2</sup> de SHON de surface de vente et de réserve.

Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UB-2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme.

Les bâtiments agricoles.

Les abris de jardin ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante sur le même tènement foncier.

Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales sauf celles indiquées à l'article UB-2.

Le remblaiement des mares, bassins et fossés, existant ou à créer.

## **Article UB-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières**

### **2.1 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont autorisés**

Les extensions mesurées (inférieures à 20 m<sup>2</sup> de SHON) des constructions existantes ainsi que leurs annexes de faible emprise (inférieures à 20 m<sup>2</sup> SHON), jointive ou non, dans le but d'améliorer le confort des habitations,

La reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Les aménagements permettant de préciser ou de lever les risques.

### **2.2 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence d'axes de ruissellement sont autorisés**

Les ouvrages de gestion des ruissellements.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation.

### **2.3 Dans les autres secteurs :**

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers ou nuisances, et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les aménagements et extensions d'établissements industriels ou artisanaux existants, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers ou nuisances, et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

### **2.4 Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet de plus de 10 logements soumis à permis de construire et comportant des surfaces d'habitation, doit prévoir d'affecter au logement locatif au moins 20% de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation.

## Article UB-3 – Accès et voirie

### 3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et aux arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

### 3.2 Accès

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

Sauf impossibilité technique (résultant par exemple des règles d'implantation énoncées aux articles 6 et 7), des entrées charretières non closes doivent être réalisées 5 mètres en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement de véhicules légers.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Tout nouvel accès routier ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les aires de stationnement et les ensembles de plus de deux garages jointifs sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'un seul accès sur une même voie publique.

### 3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.4 Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule (notamment lutte contre l'incendie et collecte des ordures ménagères) de faire demi-tour et de se raccorder aux espaces ouverts au public, aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants ou projetés. A ce titre, le rayon de giration devra être de 20 mètres, et traité avec un aménagement paysager et des places de stationnement.

### 3.5 Dispositions particulières relatives aux sentes et cheminements piétons

Les continuités piétonnes existantes ou à créer devront être assurées et maintenues en cas d'aménagements des terrains concernés. Ces cheminements seront aménagés à partir de matériaux perméables.

## Article UB-4 – La desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement

Tout projet d'opération devra être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et en particulier les règlements d'assainissement collectif et non collectif et faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, de l'avis de la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, gestionnaire des réseaux et en charge du contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément quel que soit le type de réseau en domaine public.

**Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous :**

#### 4.2.1 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de chaque parcelle aménagée doit se faire selon les principes suivants :

- Pour toute construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
- Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, grains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitements tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.

- Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et limiter le débit à 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- La vidange du volume de stockage devra être assurée en 2 jours,
- Lorsqu'il existe un réseau pluvial, un raccordement du débit de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales pourra être autorisé par le gestionnaire des réseaux.
- Les eaux pluviales ainsi rejetées devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

#### **4.2.2 Récupération des eaux de toiture.**

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture est souhaitable.

Le volume de stockage dédié à la récupération des eaux pluviales n'est pas comptabilisé dans celui ayant pour fonction leur régulation.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées, pour l'arrosage des espaces verts notamment, etc. dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

#### **4.2.3 Branchements particuliers**

Tout raccordement aux réseaux collectifs fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### **4.2.4 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement si celui-ci existe sur la voie publique. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur, notamment au règlement d'assainissement de la collectivité et au zonage d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, milieu naturel, sol est interdite. Ce dispositif doit être conçu de manière à ce que l'habitation puisse être raccordée au réseau public dès que celui-ci aura été réalisé et le dispositif d'assainissement non collectif déconnecté.

Les eaux résiduaires industrielles et artisanales sont rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de lavage de véhicules doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales, le cas échéant, et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.

#### **4.3 Réseaux électriques et de télécommunications**

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### **4.4 Entreposage des déchets ménagers**

Toute construction d'habitat totalisant plus de 200m<sup>2</sup> de SHON doit comprendre au moins un local clos destiné au stockage des déchets ménagers, permettant un tri sélectif en attente de collecte, aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Ces locaux doivent être localisés et aménagés de manière à être aisément accessibles, et à permettre l'accès aux bacs et leur manipulation.

### **Article UB-5 – Caractéristique des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UB-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place) et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus à deux constructions.

## 6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de l'emprise publique. Les nouvelles constructions, en retrait de l'emprise publique, doivent être édifiées avec une marge de recul minimale de 5 mètres.

## 6.3 Dispositions particulières

En front des routes départementales, les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux RD43 et RD7.

## 6.4 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants et ceci pour les constructions principales.

## Article UB-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

---

### 7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les implantations devront être édifiées soit sur limite soit en retrait des limites séparatives. Ce retrait, entre la limite séparative et le bâtiment, correspond à une marge d'isolement (L), qui est telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq H/2$

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

### 7.2 Dispositions particulières

Les constructions démontables d'une superficie totale inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3 mètres, mesurée depuis le sol naturel au faîtage, peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

### 7.3 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension à condition que la construction n'aggrave pas la situation existante par rapport aux limites séparatives.

## **Article UB-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux bâtiments non contigus et non démontables, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article UB-9 – Emprise au sol**

---

L'emprise au sol maximal autorisée est de 30%.

Cette surface pourra être de 35% maximum dans le cas où une cuve de récupération des eaux pluviales de 4 m<sup>3</sup> minimum est mise en place.

## **Article UB-10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Principe général**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+1+C, ni 9 mètres au faitage par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

### **10.2 Dispositions particulières pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques**

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 10% de l'emprise du toit de la construction.

## **Article UB-11 – Aspect extérieur et clôtures**

---

### **11.1 Dispositions générales**

Les bâtiments, constructions et annexes à édifier ou à modifier, par leur implantation, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble.

Les citernes de stockage de combustible ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en harmonie.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension.

### 11.2 Façades

Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les alternances entre les pleins et les ouvertures doivent respecter ceux de l'environnement immédiat.

Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse, et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des teintes traditionnelles.

Est à proscrire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert ainsi que les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain.

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

### 11.3 Toitures

Pour le bâtiment principal, les toitures en chaume, à versants et toitures à terrasse sont autorisées.

Dans le cas de toitures à versants la pente minimum devra être de 30°. Les matériaux utilisés seront de coloris naturels, et devront présenter des garanties de bonne conservation.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux d'aspects bétons à l'exception des abris de jardins.

Les toitures à versants présenteront des débords de 30 cm minimum.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides ne sont pas autorisées, à l'exception des bacs acier.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

#### **11.4 Annexes**

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

#### **11.5 Les antennes collectives, antennes paraboliques et antennes relais**

Sauf impossibilité technique, les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

#### **11.6 Clôtures**

Les clôtures sur rues doivent être réalisées à l'alignement actuel ou projeté de la voie. Tous les fronts de rue non bâtis doivent être soit clôturés, soit intégrés à l'espace public les desservant.

Les clôtures anciennes sur rue doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

Les clôtures seront constituées de haies végétales composées d'essences régionales (*cf liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement*).

Elles devront servir de limite entre l'espace public et le domaine privatif, elles pourront être doublées d'un grillage situé à l'intérieur de la propriété en recul. La hauteur des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,80 mètre.

Les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Les matériaux de finition brute devront être enduits.

Les poteaux brique existants ayant un caractère architectural affirmé devront être conservés et restaurés avec les mêmes matériaux.

Dans les zones se trouvant dans les axes de talweg, les axes de ruissellement secondaires ou dans des zones ayant déjà été inondées, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

#### **11.7 Disposition relatives aux énergies renouvelables**

Il est recommandé d'utiliser :

Des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie) et d'avoir recours à des systèmes permettant leur utilisation pour les besoins de constructions.

Des matériaux participant à l'économie d'énergie ou de ressources naturelles (isolation, recyclage) et plus généralement à tous les matériaux de norme « Haute Qualité Environnementale ».

Ces différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés en toitures ou en façades dès lors qu'ils présentent une bonne intégration au volume et à l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs où ils seront utilisés, et qu'ils s'intègrent à la pente de la toiture.

### 11.8 Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés

La protection des immeubles repérés au plan de zonage (article L.123-1-5-7°) constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font l'objet de règles particulières.

- **La protection couvre :**

- Les constructions qui, par leur volume et leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants.
- Les éventuelles extensions à ces bâtiments.
- Les éléments de clôtures qui, par leur aspect ou leur dimension par rapport au bâti ou à la parcelle, participent à la cohérence d'un ensemble répondant aux critères déterminés par l'analyse.

Leur maintien sera préféré à toute autre forme d'aménagement ; leur modification ou remplacement pourra être autorisé à titre exceptionnel, si la modification ou la démolition ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect général du secteur protégé.

Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.

- **Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement :**

- Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation.
- La suppression de la modénature, des éléments architecturaux (comme les pans de bois en façade), des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles (soubassements, bandeaux, frises, corniches, cheminées, éléments de charpentes, lucarnes, épis et sculptures).
- La suppression des éléments de clôtures et notamment les poteaux briques des anciens portails ; toutefois, des modifications pourront être autorisées si elles sont motivées par des nécessités fonctionnelles qui ne seraient pas de nature à porter atteinte à l'aspect général.
- Si celle-ci a pour effet de dénaturer l'espace public, les cônes de vue, la cohérence d'un lieu ou d'un ensemble urbain bâti ou non bâti vu depuis l'espace public.

- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui seraient incompatibles avec la nature et le type de l'édifice, en considérant des vues perspectives que l'environnement offre sur celui-ci.

## **Article UB-12 – Stationnement**

### **12.1 Modalités d'application des normes**

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- il est demandé un minimum de 12,50 m<sup>2</sup> par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

### **12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve**

Sous réserve de l'application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

<b>HABITAT</b>	2 places de stationnement par logement.
<b>HEBERGEMENT HOTELIER</b>	1 place par chambre
<b>INDUSTRIE, ARTISANAT LOISIRS</b>	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON

### 12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisants de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour dix places de stationnement véhicule.

### 12.4 Cas particuliers

*En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération,* le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1.2 du Code de l'Urbanisme.

### 12.5 Règles applicables aux constructions existantes

**12.5.1** Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles.

**12.5.2** Les opérations d'amélioration, d'extension ou de surélévation de constructions existantes à usage d'habitation ainsi que les opérations amenant à un changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON totale.

## Article UB-13 – Espaces libres et plantations

### 13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol.

Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, cours, esplanades, coursives, mares, espaces de jeux, et les places de stationnement.

### 13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La suppression de haies, talus ou fossés identifiés dans la carte du bilan hydrologique (en annexe du dossier de PLU) est à proscrire.

Le comblement des mares identifiées comme éléments de régulation hydraulique dans la carte du bilan hydrologique (en annexe du dossier de PLU) est interdit.

### 13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres (espaces non bâtis de toutes parcelles, espaces libres des aires de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ces espaces libres ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum de plantations existantes.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre au moins 75% de la superficie du terrain, avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain traité en espace libre.

Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être traité en pleine terre.

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est à favoriser lorsque cela est techniquement possible.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences régionales (*Cf. chapitre V du présent document*).

Les arbres et ensembles d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.

## Article UB-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols

**14.1** Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable à la zone est de 0,4

**14.2** Dans les conditions prévues à l'arrêt du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R.111-21 du Code la Construction et de l'Habitation, une majoration de 20% du COS est admise pour la construction de bâtiments respectant les critères de performance énergétique définis par le label Très Haute Performance Energétique (THPE) et Bâtiment Basse Consommation (loi Pope) tels que précisées l'arrêté du 8 mai 2007. (Cos=0.48)

**14.3** Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

