

## **Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UB 2.2.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.5.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
6. Sur unité foncière bâtie ou non bâtie, le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes), quelle qu'en soit la durée.
7. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
8. Les carrières
9. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
10. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

### **Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Le stationnement de caravanes sur parcelles privées non bâties à condition :
  - de limiter le nombre de caravanes à trois par unité foncière
  - d'être limité à une durée maximale de trois mois par an
  - de faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie à renouveler chaque année
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la

commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

6. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour l'habitat voisin.
7. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
8. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
9. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.  
  
Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
10. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

### **Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

**Partout ailleurs sur le réseau routier départemental**, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,

- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**,

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et que cette voie dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que la voie dispose d'une largeur minimale de 3 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Pour les voies en impasse :

- il peut être exigé un dispositif permettant le demi-tour des véhicules légers. Il est recommandé la création de dispositifs de collecte des déchets ménagers en entrée d'impasse.
- Dans certains cas, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 mètres.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet nécessite la création d'un accès, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de :

- **4 mètres** s'il dessert jusqu'à deux logements
- **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès existant à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et qu'il dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres**

Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

### o *Eaux usées*

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation des eaux usées doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

### o *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

## **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

## **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **4.5. Réseau électrique**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau d'électricité.

## **ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un 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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

## **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

### **6.1. Le long des routes départementales**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

### **6.2. Le long des autres voies et emprises**

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises.

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UB 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un 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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

### **7.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** :  $L > H/2$  et  $L > 3$  mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

### **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En dehors des projets de surélévation, lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter  $L > H/2$  (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%**.

## **ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou 6,5 mètres à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, sanitaire, social, public ou d'intérêt collectif ne peut excéder **9 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En dehors des constructions à destination d'hébergement hôtelier, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principes généraux**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes**

#### **11.2.1 Aspect et volume**

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

#### **11.2.2 Façades**

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

### **11.2.3 Toitures**

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

**Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.**

#### **▪ Toitures à pente**

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

#### **▪ Toitures terrasses**

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

#### **▪ Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire**

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

### **11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

## **11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)**

### **11.3.1 Dispositions générales**

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de cannisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.



Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article UB 6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe UB 11.3.3.

### **11.3.2 En limite de voie ou d'emprise**

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
  - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
  - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

### **11.3.3 En limite séparative**

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

## **11.4 Dispositions diverses**

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **11.5 Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup> hormis pour les toitures et menuiseries.

## **ARTICLE UB / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement, le garage étant compté comme une place. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m <sup>2</sup> . Une place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150m <sup>2</sup> de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m <sup>2</sup> de surface de vente).
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ de leur nature ;</li><li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m 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.

## **ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront réalisés notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

#### **13.1.1. Création d'espaces verts communes dans les opérations de plus de 5 logements**

30% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale de l'opération) doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige par logement.

### **13.1.2. Création d'espaces verts communs dans les ensembles d'habitations groupées sous forme de hameaux de plus de 5 logements**

40% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots. 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

## **ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.