

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UB est une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel situé en périphérie du centre-bourg, regroupant la mixité et la diversité des fonctions urbaines de la commune (habitat collectif, logements sociaux, équipements) et destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements dans un objectif de confortement du centre-bourg et de densification aux abords de la RD. »

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O AP) sont définies sur la zone U B.

*La zone U B est couverte par des secteurs « **pr1** » (repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4) soumis à dispositions particulières et correspondant au **périmètre de protection rapproché du captage du Puits du Marais de Chirens** destiné à l'alimentation en eau potable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV).*

La zone UB est concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.

*D'autre part, une partie de la zone U B est concernée par **le périmètre de protection des monuments historiques modifié** de l'église de l'ancien Prieuré.*

*Enfin, certaines exploitations agricoles sont concernées par **le principe de réciprocité** qui précise que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes».*

La zone U B est également concernée par la présence de zones humides.

Il est également rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. ».

Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article UB. 3 : Accès et voiries
Article UB. 4 : Desserte par les réseaux
Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains
Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article UB. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article U B. 9 : Emprise au sol des constructions
Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions
Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article UB. 12 : Stationnement
Article UB. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol
Article UB. 15 : Performances énergétiques et environnementales
Article UB. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UB2,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et déchets.

Dans les secteurs situés dans la zone de protection de captage, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et installations nécessaires à la protection du captage.

Pour information :

- Dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/1107 en date du 12 février 1999.

Par ailleurs, dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU sont interdites :

- toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.

De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6,

Dans les secteurs indicés « FT1 », « FT2 », « FI », « FV », « FG » sont interdits :

- Toute construction nouvelle non autorisée à l'article UB2,
- Tous travaux sur les constructions existantes non autorisés à l'article UB2.

Dans les secteurs indicés « FG », sont en outre interdits :

- Les travaux d'exhaussement ayant un impact sur le terrain,
- Les rejets des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol,
- Les bassins et piscines.

Dans les secteurs indicés « FV », sont en outre interdits :

- Les bassins et piscines.

Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UB, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- **Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du PLU n°4-2-1 à n°4-2-4, au titre de l' article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les constructions a usage d'habitation à condition que :**
 - En cas de réalisation d'un programme de 30 logements minimum, 30% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur les documents du règlement graphique.
 - Ce pourcentage s'applique :
 - aux mètres carrés de surface de plancher, y compris la surface de plancher existante.
 - soit à chaque autorisation d'urbanisme, soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.
- **Pour les Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)** repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère ou écologique à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article UB13.

En zone UBc, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements afférents au Pôle de formation aux métiers de l'image et du son.

Dans les secteurs situés dans la zone de protection des captages, sont autorisées et réglementées certaines occupations et utilisations du sol : dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°9/1107 en date du 12 février 1999.

De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :

Dans les secteurs indicés « FT2 », « FT1 », « FV », « FG » et « FI », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 » et « FI », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
 - les abris même fermés, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sur les façades non exposées aux risques, à condition que leur surface soit inférieure à 20m² ;
 - les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées inférieures à 20m² nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FV », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

En outre dans les secteurs indicés « FT1 » et « FV », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.

Dans les secteurs indicés « mi », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 1m environ au-dessus du terrain naturel. Dans le cas des JOLIS, vérification des cotes de mise hors d'eau par nivellement topographique à faire réaliser par un géomètre. La cote du niveau d'eau correspond à 0,15m au-dessus du point le plus bas du chemin rural traversant de la CROIX DES RAMPEAUX aux BROSSES ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 1m environ au-dessus du terrain naturel. Dans le cas des JOLIS, vérification des cotes de mise hors d'eau par nivellement topographique à faire réaliser par un géomètre. La cote du niveau d'eau correspond à 0,15m au-dessus du point le plus bas du chemin rural traversant de la CROIX DES RAMPEAUX aux BROSSES.

Dans les secteurs indicés « fil » et « fv », sont autorisés sous conditions :

- « les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « fi2 », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,30m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,30m environ au-dessus du terrain naturel.

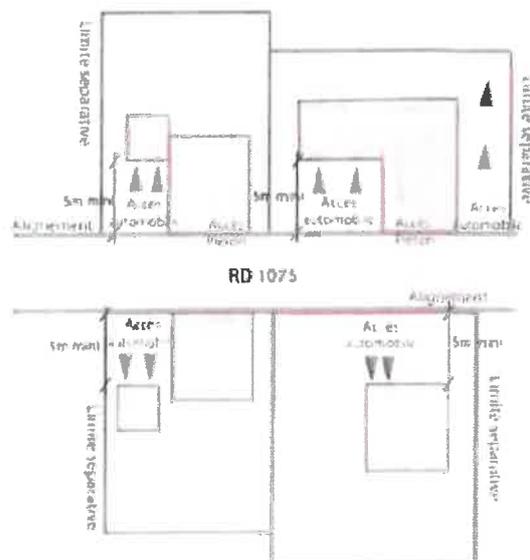
Dans les secteurs indicés « fqa » : les constructions pourront être autorisées si l'infiltration des eaux usées ou pluviales est possible ou s'il existe un exutoire pérenne apte à recevoir ces eaux.

Article UB 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1 - Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité publique.
- 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.
- En cas de division parcellaire, et sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, un accès commun entre les lots issus de la division devra être réalisé.
- Pour des raisons de sécurité, le long de la RD 1075, les accès automobiles se situeront à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.



2 - Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

2 Assainissement

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

2-1 - Eaux usées domestiques

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Un règlement pour l'assainissement non collectif a été mis en place.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2-3 - Eaux pluviales

Définition

« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des Fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »

Règle générale

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

Attention : en zone de risque « fga » des contraintes supplémentaires sont énoncées à l'article UB2.

3 - Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.

1 - Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des

constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2 - Règles générales

Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($H < L$). **Figure 7**

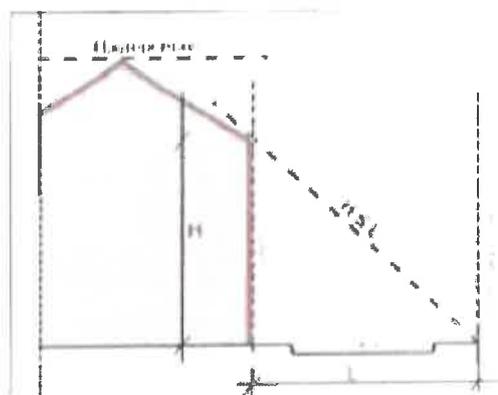


Figure 7

3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m, entre la margelle d'entrée de la piscine et l'alignement.

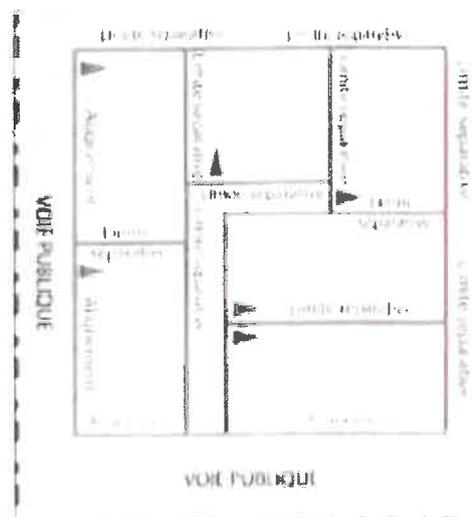
Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.

1 Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



2 - Règles générales :

2-1 - Implantation sur la RD 1075 :

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées (**CAS 1-2-3**) :
 - soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies (**CAS 2 et coupe C2**) ;
 - soit sur les 2 limites séparatives latérales. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne pourra excéder 4 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'acrotère sur une des 2 limites. Au-delà de 4 m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$, avec 4 m. mini.) (**CAS 3 et coupe C4**) ;
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$, avec 4 m. mini) (**CAS 1 et coupe C3**).

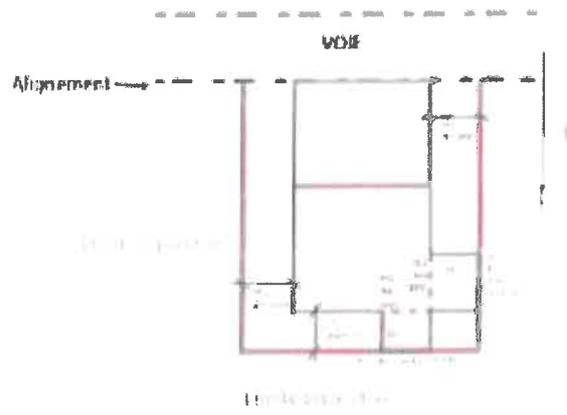
- Au-delà de 20 mètres, les constructions doivent être implantées (**CAS 1-2-3**) :
 - soit en limite à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'acrotère. Au-delà de 4 m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$, avec 4 m. mini.) (**coupe C4**) ;
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$, avec 4,m. mini.) (**coupe C3**).

2-2 - Implantation sur les autres voies :

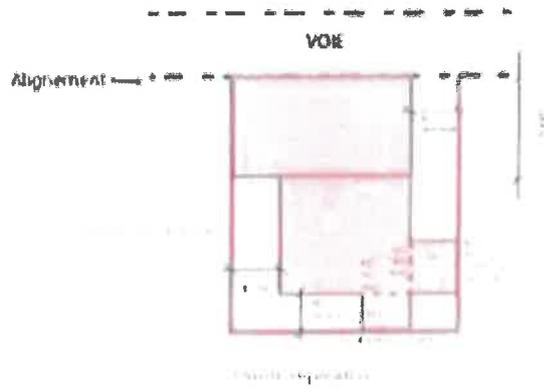
- Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées (CAS 1 et 2) :
 - soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies (**CAS 2 et coupe C2**) ;
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$, avec 4 m. mini) (**CAS 1 et coupe C3**).

- Au-delà de 20 mètres, les constructions doivent être implantées (**CAS 1 et 2**) :
 - soit en limite à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'acrotère. Au-delà de 4 m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$, avec 4 m. mini.) (**CAS 2 et coupe C4**) ;
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$, avec 4,m. mini.) (**CAS 1 et coupe C3**).

CAS 1 : Implantation en retrait des 2 limites dans la bande de 20m, en limite ou en retrait au delà



CAS 2 : Implantation au 1 limite dans la bande de 20m, en limite ou en retrait au delà



CAS 3 : Implantation au 2 limites dans la bande de 20m, en limite ou en retrait au delà

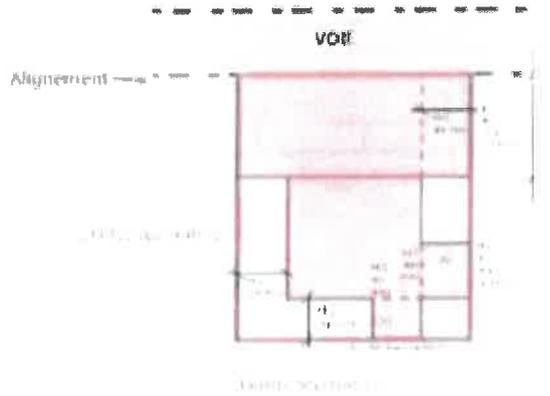
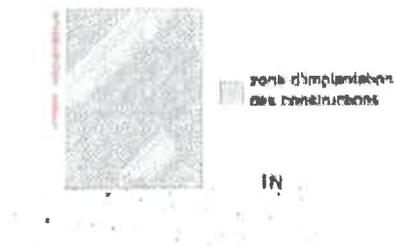


Illustration des règles ci-dessus sous forme de coupes

Coupe C2

Lorsque les constructions s'implantent sur limite sans condition de hauteur



Coupe C3

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite



Coupe C4

Lorsque les constructions s'implantent sur limite sur une hauteur de minimum un mètre cinquante

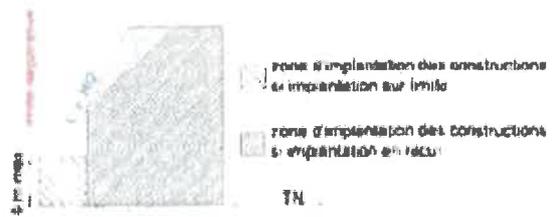
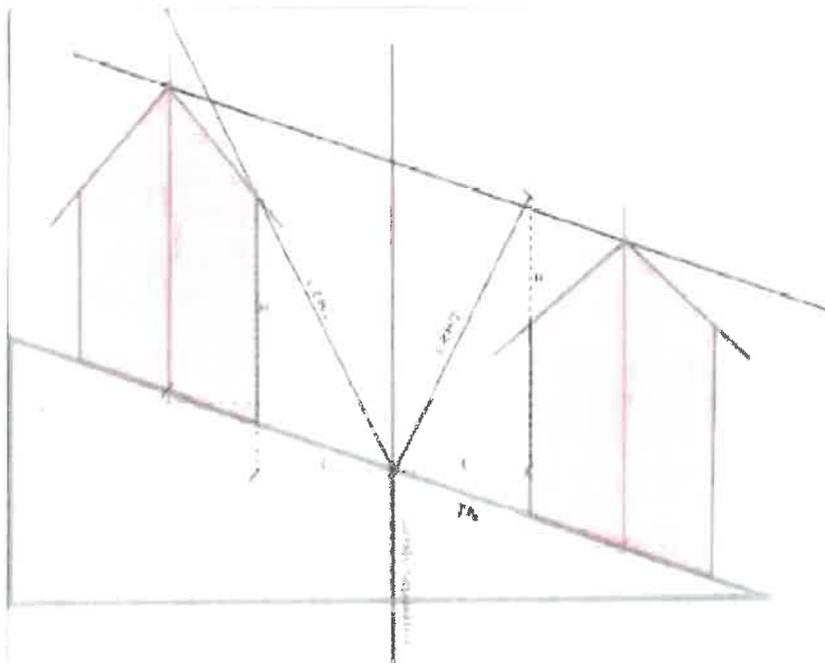


Illustration des règles en situation de pente



3 - Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à un tiers de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres ($L > H/3$, avec 1,90 m mini)
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

Article UB. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UB. 9 : Emprise au sol des constructions

- **Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas**, il n'est pas édicté de règles particulières.

- **Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « mi » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 30% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

Dans les secteurs indicés « fil » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 50% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

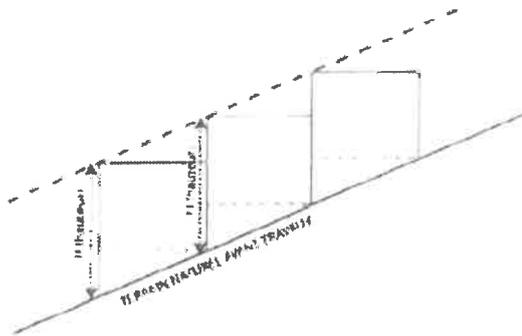
Dans les secteurs indicés « fi2 » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 80% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*

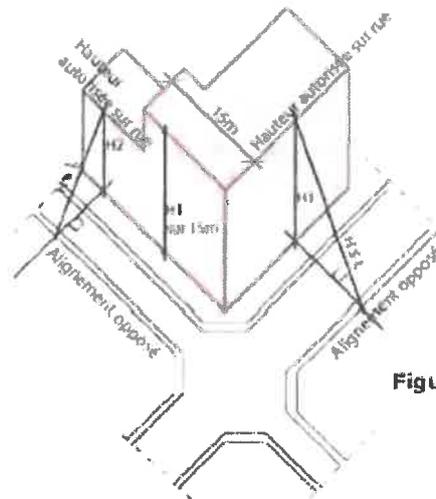
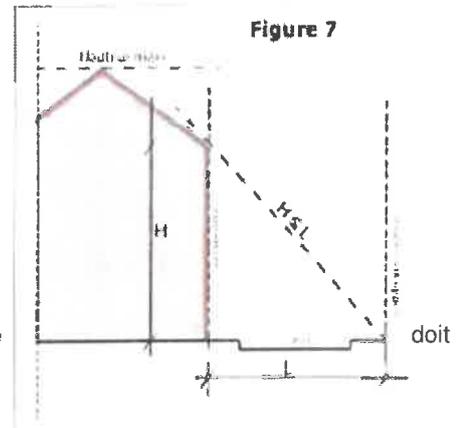
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du 77V sur un terrain en pente ;



2 - Hauteurs relatives

2-1 - Par rapport aux voies

- La différence de niveaux entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$) Figure 7.
- Toutefois, lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large. **Figure 6**



2-2 - Par rapport aux limites séparatives

Cas général :

La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 2L$) **Figure 5**

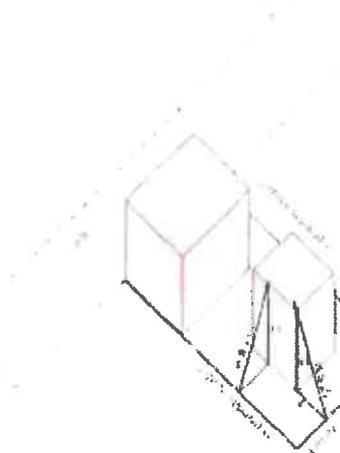


Figure 5

Dispositions particulières

Concernant les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le triple de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 3L$).

3 - Hauteurs maximales

- En zones UB et UBc, la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au faîtage et **10 mètres** à l'acrotère ;
- En zone UBb, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres** au faîtage et **6 mètres** à l'acrotère.

4 - Dispositions particulières

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Dispositions générales

L'article RI 11-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

2 - Volumes

Des volumes simples seront privilégiés, de caractéristiques et de dimension se rapprochant de l'architecture traditionnelle.

Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, sont à proscrire.

3 – Toitures

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum, avec une pente supérieure à 50%.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m², ni pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de toitures à pans, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...); ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.
- **Dispositions spécifiques en matière d'ouvertures:** Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire : les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture doivent être écartés. Les dimensions de ces altérations seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.

4- Couvertures

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

5 - Facades

- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'aspect architectural de la zone est à préserver.

6 Ouvertures et menuiseries

- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). Cette prescription n'interdit pas la réalisation de portes de garages,



de vastes formes d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.

- D'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition verticale.

7 - Abords des constructions

7-1 - Mouvements de terre

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

7-2 - Clôtures et portails

Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier,
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.

- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

8 - Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :

Dans les secteurs indicés « fv » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

Article UB. 12 : Stationnement

1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

2 - Quantités requises

Destination	Quantités requises
Habitations	<ul style="list-style-type: none"> - En dessous de 200 m² de surface de plancher. il est exigé 1 place minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher, - A partir de 200 m² de surface de plancher. il est exigé 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher, - Dans tous les cas, pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement, - Par ailleurs en dessus de 200m² de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux)
Hébergements hôteliers	1 place minimum pour 100m ² de surface de plancher

Artisanat	1 place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher
Commerces	1 place minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Article UB. 13 : Espaces libres et plantations

1 - Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Une surface minimum de **20% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces verts, engazonnés ou à des espaces libres dallés, pavés ou sablés** et les **espaces de pleine terre doivent représenter au moins 15% de l'unité foncière support du projet** (pouvant être compris dans les 20%).
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts.

3 - Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : les **surfaces perméables** non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse et éventuellement en stabilisé, aires de jeux ou encore cheminements piétons.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
 - les toitures et les façades végétalisées.

4 - Patrimoine végétal

- **Lorsque ce sont des Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
 - Les surfaces vertes ou boisées doivent être conservées sur au moins 90% de leur surface.
 - Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,

- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,
- pour la gestion du risque d'inondation.

Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB. 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UB. 16 ; Infrastructures et réseaux de communications électroniques

En cas d'opération d'aménagement portant sur plus de 8 logements, le promoteur ou le lotisseur devront prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement fibre optique.