

CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

- **UB:** «il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat à densifier. Elle correspond aux extensions urbaines récentes du bourg, de Trignac/La Valade et de Chez Mouchet. Ces extensions urbaines de type pavillonnaire présentent un tissu urbain plus lâche. Les activités compatibles avec l'habitat (service, commerce, artisanat, équipements, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle. »*

**Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UB2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :
à usage industriel,
d'entrepôt,

1.3- Les installations et constructions agricoles ou forestières, excepté celles qui satisfont aux conditions énoncées à l'article UB2.

1.4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.5- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public et les golfs

1.6- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.7- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.8- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger .

1.9- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.),

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

2.2- Les installations et constructions, classées ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.3- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière existants à la date d'approbation du PLU. à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

2.4- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public.

2.5- Tous travaux effectués sur un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (L151-19 nouvelle référence du code de l'urbanisme), doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut 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.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur la RD 730 sont interdits.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les autres routes départementales devront être groupés.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

• VOIRIE

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

3.8- Les liaisons douces (piétonne/cyclable) seront adaptées aux usages et à la distance à parcourir, continues et sécurisées par rapport au trafic routier.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

• EAU POTABLE

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément et dans le respect du règlement du service de l'assainissement collectif. Une convention de déversement doit être souscrite auprès du concessionnaire dans le cadre de la demande de branchement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié après avis des services compétents. En tout état de cause, une autorisation puis une convention spéciale de déversement devront être signées par le propriétaire, le gestionnaire du réseau et l'Agglomération Royan Atlantique.

Les eaux usées domestiques doivent impérativement être séparées des eaux pluviales. Les eaux usées domestiques ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et uniquement dans ce cas là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, - de la surface du terrain (distances, réglementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces principales, -).

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Dans les secteurs relevant d'une solution future d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel mis en place devra permettre le raccordement au réseau public d'assainissement lors de sa mise en service.

4.4- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.6- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune, le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à conserver les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec pour base de dimensionnement :

- une pluie de récurrence 20 ans pour les aménagements à vocation d'habitat ;
- une pluie de récurrence 30 ans pour les aménagements à vocation d'activité ;

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de

gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

4.7- La constructibilité de la **parcelle ZE 220 à Trignac/La Valade** sera subordonnée, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, à :

une étude de sols comprenant des tests d'infiltration réalisés au droit du ou des futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales et à la profondeur qui sera atteinte par ces ouvrages seront obligatoirement réalisés,

en cas de résultats donnant une perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, cette parcelle ne pourra être aménagée,

en cas de résultats donnant une perméabilité des sols supérieure à 15 mm/h, un ou plusieurs ouvrages d'infiltration devront permettre la gestion in situ de l'ensemble des écoulements issus de l'aménagement, tant sur les futurs lots que sur la future voie et les espaces publics,

un merlon paysager devra être implanté à l'interface entre le projet et les parcelles privées voisines de façon à éviter tout débordement en direction de ces parcelles, la partie basse du terrain de la parcelle ZE 220 sera considérée comme inondable de façon très exceptionnelle et de ce fait non constructible.

• AUTRES RESEAUX

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

4.8- Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution éventuelle.

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

6.1- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques et à 35 m de l'axe de la RD 730 sauf indication contraire reportée sur le document graphique.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteintes à la sécurité routière :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, sans réduire la marge de recul de la construction existante.

- dans le cas d'opération d'ensemble les constructions pourront être implantées à l'alignement lorsqu'elles sont justifiées par le parti d'urbanisme retenu et en compatibilité avec les OAP.
- Les piscines pourront être implantées entre 0 et 5m.
- les ouvrages techniques d'utilité publique pourront être implantées entre 0 et 5m.

6.2- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLES UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, aboutissant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement de la voie.

Au-delà de la bande de 20 m, l'implantation en limite séparative sera admise lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excédera pas 4,50 m au droit de la limite ou lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limite séparative et que la hauteur de la nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.

7.2- En outre, dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3- TOUTEFOIS, une implantation différente pourra être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, en respectant la marge de recul de la construction existante.
- Entre 0 et 3m pour les piscines et leur local technique à condition que la hauteur de ses installations et constructions soit inférieure à 2m de haut (couverture...)

7.4- Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite, soit en retrait. Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique.

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

8.1- Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

9.2- Les abris de jardins seront limités à 20 m² d'emprise.

9.3- La surface de l'ensemble des annexes liées à l'habitat (abri de jardin, bassin et local technique de piscine, garage, remise ...) ne devra pas dépasser l'emprise au sol de la construction affectée à l'habitation.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre -0,35 m et +0,70 m par rapport au niveau moyen de la voie.

10.2- TOUTEFOIS, une hauteur supérieure des constructions peut être acceptée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

• 1- Dispositions générales :

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions suivante, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques.), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, -) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

• 2- Dispositions particulières :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (article 4 du titre I).

➔ DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN CAS DE REHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES A L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Modifications d'aspect :

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas enduits, les murs de moellons doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Lorsqu'ils sont enduits, les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair (chaux blanche, sable blanc, ciment blanc). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées. Le rejointement se fera avec le même type de mortier.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et ne seront pas recouverts d'enduit, ni peints.

Couvertures :

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28% et 33% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles « canal » en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes,
- tuile « canal » ou à fond plat en courant.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Façades :

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, de ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.,
- les revêtements de couleurs vives.

Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 28% et 33%.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant les dispositions traditionnelles.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS, ...)

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardins seront en bois peint ou naturel, ou bien adopter une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sont interdits pour les toitures et les parois verticales les matériaux préfabriqués en bardage - prélaqué et le fibro-ciment ainsi que l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Tout matériaux destinés à recevoir une finition devront apparaître dans leur état final.

➔ CLOTURES

🕒 Clôtures donnant sur l'espace public

Les clôtures seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire. Elles peuvent être de 2 types :

- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif à clair voie.

Lorsqu'ils existent, les murs anciens en moellons devront être maintenus. Des ouvertures pourront être réalisées.

🕒 Autres clôtures

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des types de clôtures autorisés en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles pourront être doublées d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée. Les clôtures situées en bordure de zones N et A devront être constituées de manière homogène selon le mode écrit dans ce paragraphe.

Dans tous les cas, les nouvelles clotures en maçonnerie devront être dotées de dispositifs de vidange.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

➔ AUTRES CONSTRUCTIONS : BATIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX (HANGARS ET ATELIERS) ET CONSTRUCTIONS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages bois ou métalliques et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer - La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- **Couvertures :**

Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant. Les couvertures pourront être réalisées :

- * soit en tuiles courbes de teinte brouillée, nuancées dans les couleurs
- * soit en bac acier prélaqué de couleur sombre : gris, vert ou brun,
- * soit en fibre-ciment revêtue de tuiles en chapeau.
- * Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et la composition du bâtiment.

- **3 - Eléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (L151-19 nouvelle référence du code de l'urbanisme)**

Les travaux portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (L151-19 nouvelle référence du code de l'urbanisme) sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments. Leur démolition est interdite.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

Pour les habitations :

- deux places de stationnement minimum par logement. Une surface équivalente à 30 m² devra être réservé au stationnement de 2 véhicules sur le terrain de construction. Pour des raisons de sécurité routière, il est recommandé de réserver cette surface à l'extérieur de la clôture, devant le portail d'accès.
Selon l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (L151-35, nouvelle référence du code de l'urbanisme), il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place pour deux logements.

Pour les autres destinations, les surfaces affectées au stationnement doivent :

- Commerces : correspondre à minima à 2 places sans dépasser 75% de la surface de plancher.
- Bureaux : être au moins égale à la surface de plancher.
- Activités artisanales : correspondre à la surface pour 1 place (15m²) pour 100m² de surface de plancher à laquelle s'ajoutera la surface nécessaire au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que la surface nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement et manutention.

Le stationnement vélo devra être facilité par la pose au minimum d'appui ou d'arceaux-étriers

- Pour de l'habitat collectif : 0,5 place pour des logements d'1 ou 2 pièces et 1 place pour des logements de 3 pièces et plus.
- Commerces : 1 place pour 50 à 100m² de surface commerciale.
- Bureaux : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Activités artisanales : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Equipements publics et d'intérêt collectif : 3 places à partir de 100 personnes accueillies.

12.3- 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 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 les dites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. La surface minimale à réserver pour les espaces verts est égale à 30% de la surface du terrain.

Toutefois cette disposition ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif (équipements scolaires...)

Dans le cadre d'opération d'ensemble dans les secteurs d' OAP, les espaces verts devront représenter au minimum :

- 5% de la surface de la zone à aménager dans les secteurs des deux Moulins et des Chapelles.
- 10% de la surface de la zone à aménager dans les secteurs du Clos de l'Épinette, de la rue des vignes et du Lignou.

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface.

13.3- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.4- Les plantations à planter devront être plantées et conservées dans les mêmes conditions que celles énoncées au paragraphe suivant.

13.5- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L123-5-III-2° ou L151-23 selon la nouvelle référence du code de l'urbanisme) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé à condition de replanter :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité.) ou d'intérêt général,
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire

maximum) ou la création d'un chemin.

Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou d'espèces locales en mélange plantés à proximité ou pour renforcer une continuité écologique sur le territoire communal.