

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine dense couvrant le chef-lieu. Dans ce quartier, créé par les Houillères à partir des années 1920 autour de l'ancienne abbaye, se côtoient une cité-jardin à l'Abbaye basse, qui se caractérise par une composition urbaine classique, et les grands ensembles des années 70 de l'Abbaye haute-les Fonzaux.

Cette zone est destinée à accueillir une pluralité de fonctions : logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités urbaines non nuisantes nécessaires à la zone. Elle est entièrement reliée au réseau d'assainissement collectif municipal.

Reflétant la diversité des formes et des fonctions qui s'y trouvent, la zone comprend les sous-secteurs suivants :

- UB1 correspondant à la cité-jardin de l'Abbaye basse,
- UB2 qui est située au centre de l'Abbaye basse et est plus particulièrement destinée à l'implantation de commerces et de services,
- UB3 correspondant aux grands ensembles de l'Abbaye haute.

Le quartier de l'Abbaye fait l'objet d'orientations d'aménagement de quartier (voir pièce n°7a). Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, création de lotissements et ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UB2 sont interdites, notamment :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation autorisée,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation, à l'exception des rez-de-chaussée situés en **secteur UB2** où ils ne sont pas admis,
 - d'hébergement hôtelier et d'activités de restauration,
 - de bureaux,
 - d'entrepôt liées à une occupation du sol permise à condition que leur superficie n'excède pas 300 m² SHON.
 - de commerce (autre que restauration) et d'artisanat à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède pas une superficie de 200m² de surface de vente par unité commerciale et 500m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) pour les constructions artisanales. **En secteur UB2** il n'est pas fixé de limites.
- Les annexes aux occupations autorisées (annexes fermées, garages, locaux techniques, abris ouverts, abris de jardins, piscines...),
- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles répondent aux besoins usuels des habitants et des usagers de la zone et qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

2-2-1 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seules sont autorisées**:

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et les travaux visant à réduire leur vulnérabilité (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
- Les constructions à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'artisanat, ainsi que leurs annexes sous réserve de suivre les dispositions énoncées ci-après :
 - Les constructions nouvelles, l'extension ou le changement de destination de constructions existantes devront être situés dans la continuité des constructions voisines ou dans des enclaves au sein du tissu bâti.
 - La sécurité des biens et des personnes doit être assurée,
 - les planchers fonctionnels ou habitables des constructions doivent être situés 80cm au-dessus du terrain naturel et de la côte de la crue de référence. ***Toutefois des sous-sols inondables à usage uniquement de stationnement sont admis.***
 - Les vides sanitaires ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux, en prévoyant des ouvertures permettant à l'eau de les traverser.
 - Le niveau des postes vitaux des constructions tels que l'électricité, le gaz, l'eau la chaufferie le téléphone et les cages d'ascenseur devront être situés 1m au-dessus de la côte de la crue de référence,
 - Tout stockage de produit polluant ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même de façon temporaire, devra être situé au-dessus de la cote de la crue de référence.
- Les établissements recevant du public (E.R.P.) et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve de respecter les dispositions précédentes et à condition que la construction ne soit pas utile à la sécurité civile (poste de contrôle, centre de secours, services incendie, de police,...) et qu'elle n'accueille pas une population dont l'évacuation soulèverait des difficultés (équipement de santé, crèches, écoles, résidences pour personnes âgées,...).
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition qu'ils fassent l'objet de mesures de prévention et de gestion de crise liées au risque de crue et de ne pas perturber les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues,
- La réalisation d'ouvrages de protection justifiées par une étude hydraulique réalisée par un homme de l'art et l'entretien des ouvrages de protection existants.
- Les aménagements, les ouvrages, les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des crues.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des crues.

- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.

2-3 Conditions particulières liées aux constructions à protéger ou à mettre en valeur

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- Les travaux et le changement de destination des constructions ou éléments de construction désignés en vue d'un usage d'habitation, de bureau, de service public ou d'intérêt général et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. Une extension pourra être admise sous réserve et d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.

2-4 Rappels

Orientations d'aménagement de quartier: Le quartier de l'Abbaye fait l'objet d'orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°7a).

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts: Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire: Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables: Les projets situés dans les périmètres de protection rapproché et éloigné des captages dit « Forage du clos de l'Abbaye » (DUP du 6/11/2002) et des Plantiers (DUP du 12/12/1994) font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire).

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

Hors agglomération, il ne sera pas permis de création d'accès sur la route départementale n°916. Sur les autres voies départementales, les pétitionnaires devront obtenir l'accord des services du département pour tout nouvel accès.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

Les voies nouvelles desservant plusieurs constructions d'habitation distinctes devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur.

Les voies nouvelles en impasse longues de plus de 30m doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule de se retourner aisément.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de prolonger leur voirie sur les terrains limitrophes qui pourraient être urbanisés.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de recueillement des eaux de pluie, tels que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 10.000 m² devront mettre en œuvre des bassins d'infiltration et de stockage permettant la rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

4-5 Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux besoins de la construction.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5-1 Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou **en recul de 4m minimum.**

6-2 Hors agglomération, le long de la route départementale n°916, les constructions doivent être implantée au moins à 10m de l'axe de la voie.

6-3 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limitées aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture.

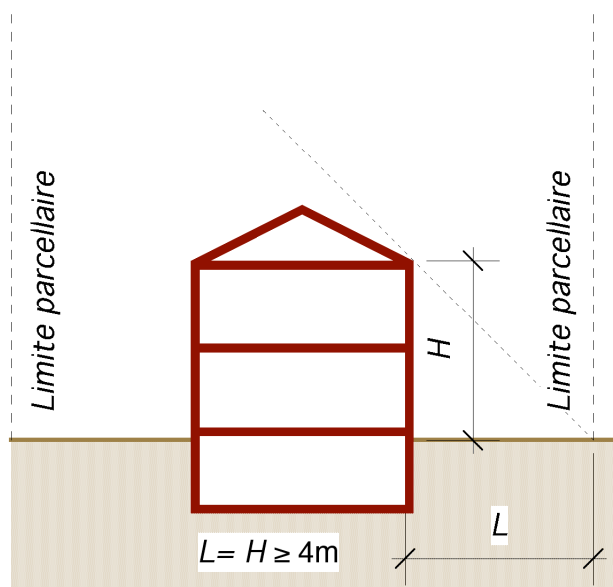
6-4 Les dispositions de l'article 6-2 ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la façade ne comporte pas de baies,

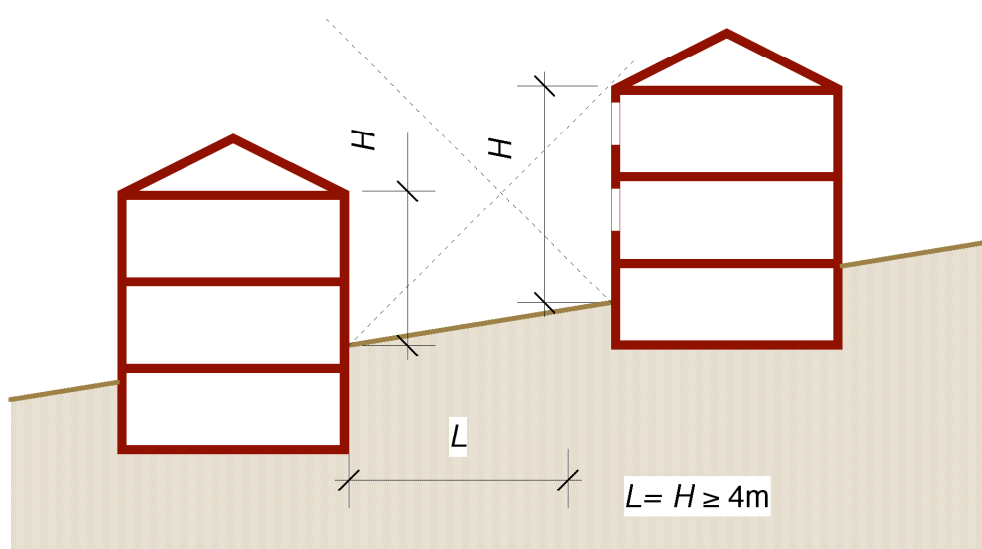
7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

8-1 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.



8-2 **Toutefois**, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques et entre les constructions annexes et les ouvrages techniques à condition que la hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 4m au faîtage.

8-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 **Dans les secteurs UB1 et UB3, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface du terrain.**

Dans le secteur UB2, il n'est pas fixé de règle.

9-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 **Dans les secteurs UB1 et UB2, la hauteur maximale des constructions** à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout et 12m au faîtage.

Dans le secteur UB3, la hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol, ne pourra excéder 15 mètres.

10-2 **Toutefois**, n'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, machinerie d'ascenseur, chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation), à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles soient traitées avec le plus grand soin.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'aider les propriétaires à élaborer leur projet, le syndicat intercommunal d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon (S.I.A.C.V.G) a rédigé un cahier de recommandations « construire sa maison en Galeizon », où ils trouveront d'utiles conseils pour réussir son insertion dans l'environnement urbain et paysager.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

11-2 Volumétrie et rapport au terrain naturel

La volumétrie des projets situés dans l'Abbaye basse devra respecter l'unité d'ensemble de la cité-jardin et s'inscrire dans la continuité du bâti.

La volumétrie des projets situés dans l'Abbaye haute devra respecter au maximum la topographie du terrain naturel et s'adapter au relief. Les niveaux de la construction se répartiront et se décaleront en suivant la pente.

11-3 Façade

Les façades des équipements publics et des constructions à usage d'artisanat, de commerce et de bureau doivent être conçues en harmonie avec les constructions avoisnantes. Les dimensions des enseignes et des ouvertures en rez-de-chaussée doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoivent.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. La création de murs-pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Éléments de modénature : on privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public des modénatures et des éléments de marquage (corniches, encadrements de baies, chaînage d'angle, gènoises) qui s'harmonisent avec les constructions avoisnantes.

Les percements : toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements

extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

- Les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé,...) sont interdits.
- La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.
- Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel. Les façades en rondins de type chalets sont interdits.
- Les fenêtres et volets seront de préférence en bois. Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter et les éléments en aluminium devront être laqués.
- Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-4 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur faîtage sera parallèle à la longueur de la construction. *Des terrasses, des toitures-terrasses et des annexes à simple pente* sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.

Les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les terrasses et les toitures-terrasses devront être revêtues de céramique, de dalles béton, de bois ou de terre végétale. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-5 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction, soit dans la pente de toiture, soit intégrés dans la façade, soit sous forme de brise-soleil.

Les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et devront s'intégrer, par leur couleur ou leur transparence, à la construction. Elles seront posées de préférence sur les souches de cheminée.

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées (hors périmètres de crues et de protection des captages) ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-6 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 1m80 au-dessus du sol naturel.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein enduit ou en pierre, muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haie vive. Les grillages visibles depuis la rue sont proscrits.

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.
- Pour les salles de spectacles : 1 place pour 20 sièges.
- Pour les résidences de personnes âgées : 1 place pour 5 lits.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Du premier degré : 1 place de stationnement par classe ;
 - Du second degré : 1,5 places de stationnement par classe ;
 - Etablissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

ARTICLE UB 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

30% des espaces libres de constructions devra être traité en espaces verts.

La disposition précédente ne s'applique pas obligatoirement aux constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

13-2 Plantations et aménagements paysagers

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site. Les plantations privilégieront des essences feuillues locales (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier,)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (permis groupé, lotissement ou ZAC) portant sur une étendue égale ou supérieure à 10 000 m², des espaces verts et aires de jeux ouverts au public doivent être créés avec un minimum de 5% du terrain concerné.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 1.

14-2 La disposition précédente ne s'applique pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

14-3 Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage lié à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...) ne sont pas soumis à un C.O.S..