

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et de commerces, services et activités qui y sont liés. Le bâti y est édifié en ordre semi continu ou en petits collectifs

Elle comprend :

- Le sous secteur UBa destiné à recevoir une urbanisation organisée autour d'une place publique comportant des commerces et des activités tertiaires, en vue de créer un pôle urbain secondaire de confortement du centre. Le bâti pourra prendre la forme d'habitat diversifié. Le secteur UB.a est soumis à servitude de mixité sociale soit 30 %.
- Le sous-secteur UBb destiné à recevoir des opérations de logements sociaux.
- Le sous-secteur UBc destiné à recevoir une urbanisation organisée autour d'un axe viaire structurant.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1°) Occupations et utilisations du sol notamment admises

- les équipements administratifs, scolaires, culturels, socioculturels, sanitaires, médicaux ou paramédicaux, sportifs et de détente,
- les habitations, les annexes à l'habitation et les piscines,
- les constructions à usage hôtelier, de commerce ou industriel, d'artisanat, de bureau ou de service, d'entrepôts commerciaux, de coopératives agricoles, de stationnement,
- les lotissements,
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

UB.a : Occupation et utilisation du sol admises :

- les équipements administratifs, scolaires, culturels, socioculturels, sanitaires, médicaux ou paramédicaux, sportifs et de détente,
- les habitations, les annexes à l'habitation et les piscines,
- les constructions à usage hôtelier, de commerce de bureau ou de service et de stationnement,
- les lotissements,
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2°) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- la transformation d'installations classées existantes à la date d'approbation du présent P.O.S allant dans le sens d'une réduction des nuisances.
- la création d'installations classées constituant des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier et correspondant au caractère urbain central de la zone, soumises à déclaration

préalable, sous réserve de ne pas entraîner en cas de panne, accident ou dysfonctionnement, de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

- Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la chaussée ou du rail le plus proche des voies bruyantes désignées ci-après doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique qui est retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

- L'autoroute A57, la RD 97, la voie SNCF sont classées voies bruyantes de type 1.

- La déviation RD14 - RD43 et les RD14 (entre la déviation et la limite communale) et 43 (entre la limite communale et le P.K. 10) sont classées voies bruyantes de type 2.

En UB.a, conformément aux possibilités proposées par le code de l'Urbanisme dans l'alinéa « d » de l'article L.123-2 l'ensemble du secteur UB.a est soumis à la réalisation d'un minimum de 30 % de logements affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

L'application de cette servitude et de ce quota minimum sera calculée sur l'ensemble du **secteur** par rapport au nombre de logements créé et donc de manière variable selon la densité des îlots à construire.

Le bilan global pourra être respecté du fait que **le secteur** UB.a sera réalisé dans le cadre d'un **projet** d'aménagement d'ensemble.

En UBc, conformément à l'article L.123-2 alinéa d. du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation de programme de logement, au moins 25% de ce programme sera affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.

Ils seront préférentiellement positionnés autour des places publiques et lieux de convivialité.

ARTICLE UB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES VOIRIE

1°) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...

UBa : les accès individuels aux propriétés ou lots riverains de la future place publique (**l'emplacement réservé n°22**) sont interdits depuis la place. Seuls pourront être autorisés depuis cette place: les accès piétons, les accès collectifs aux parcs de stationnement installés en sous-sol.

UBc : les accès individuels des propriétés sont interdits sur le boulevard urbain (**emplacement réservé n°54**), sur l'**ER 39** et sur la Route Départementale RD 97. Seuls pourront être autorisés les accès piétons.

2°) Voirie

Toute voirie desservant une opération de construction ou de lotissement devra répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles à édifier, et permettre le respect des conditions de sécurité. La largeur de la plate-forme devra être égale ou supérieure à 7 m et sera accompagnée d'un accès piétons, pour les opérations de plus de 10 logements.

Toute voie en impasse comportera une aire de retournement. Chaque fois qu'il sera possible, les voies seront prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

Le tracé des voies primaires et secondaires doit répondre aux contraintes topographiques et donner une lecture claire et sensible du territoire

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Eau

Toute construction devra être alimentée en eau potable sous pression par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

2°) Assainissement des eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe, selon les prescriptions réglementaires en vigueur, y compris en ce qui concerne le traitement des eaux résiduelles industrielles.

Dans le cas où l'impossibilité technique de raccordement au réseau public est justifiée, une construction pourra être autorisée avec raccordement à un dispositif de traitement individuel conforme aux règlements en vigueur notamment en ce qui concerne son emplacement, son importance et la nature des effluents traités.

L'évacuation des eaux résiduelles et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

UB.a : aucun raccordement à un dispositif de traitement individuel ne sera autorisé.

3°) Assainissement des eaux pluviales

Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public, lorsque celui-ci existe, ou à défaut, dans les caniveaux fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

En ce qui concerne les eaux pluviales provenant des surfaces de chaussée, la mise en œuvre d'ouvrages de déshuilage et de séparation des hydrocarbures, avant raccordement au réseau public, est imposée selon l'importance et la nature du trafic automobile induites par l'activité autorisée sur la propriété concernée.

4°) Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte seront soit souterrains, soit intégrés au bâti, soit apposés en façade et devront figurer dans les documents de demande de permis de construire ou de lotir.

ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les terrains d'assiette de chaque construction, les lots, les détachements de propriétés bâties, doivent respecter les dispositions suivantes :

- En cas de raccordement au réseau d'eau et d'assainissement publics : non réglementé
- En cas de raccordement au seul réseau d'eau: 5000 m² minimum.

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

En l'absence de marge de recul particulière portée aux plans de zonage :

1°) Tout point d'une construction sera implanté en recul de :

- Par rapport à l'alignement existant ou futur des RD, des voies communales et privées : 5m
- Au droit des emplacements réservés d'entrée de ville n° 10-1 à 10-5, 10-13 et 10-14 : 20m par rapport à l'axe de la RD 97 sans pouvoir être inférieur à 5 m de la limite des emplacements réservés susvisés.
- Par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute : 50 m pour les habitations ou 40 m pour les autres constructions.

Dans le secteur UBa :

- les constructions doivent être implantées en limite de l'emplacement réservé n°22,
 - en recul de 5 mètres par rapport aux emplacements réservés 19, 20 et 25,
- Le règlement des bâtiments à l'intérieur des Peireguins sera défini dans le règlement du lotissement.

Dans le secteur UBc :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les lignes d'accrochage obligatoire des façades quand celles-ci figurent sur le document graphique (ER 61), et notamment au droit des places publiques en emplacement réservé n° 55 et 57
 - soit sur les lignes d'orientation principale des façades ; 70% de l'égout du toit des façades doit être parallèle à cette ligne implantée entre 4 et 6 mètres de l'alignement de la voie publique.
- Ces dispositions ayant pour but de créer un effet de rue et un réel boulevard urbain sur cet axe en ER n°54.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone, condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article 1UB 11
- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,

- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date de la publication du P.O.S.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les clôtures.

Toutefois, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la plate-forme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété où aucune marge de recul ne sera exigée.

En UBc : Cette règle ne s'applique pas car aucun accès ne pourra se réaliser sur la chaussée. Des dessertes internes aux différents lots permettront une implantation des portails en limite de propriété.

ARTICLE UB 7- IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°) Toute construction, y compris les annexes, devra être édifiée :

A une distance (L) des limites séparatives égales ou supérieures à la moitié de l'altitude (H) de l'épout des toits de l'immeuble, par rapport au niveau de la limite, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

2°) les bassins des piscines et bassins d'agrément devront être implantés à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Sur l'emprise de constructions existantes.

b) En limite de propriété dans la mesure où la hauteur de la construction sur cette limite à l'épout du toit ne dépassera pas 4 m ou de construction jumelée ou en bande, excepté pour les piscines et bassins d'agrément

c) Dans les lotissements, ces règles pourront ne pas être observées sur les limites séparant les lots à condition que la composition d'ensemble en dispose ainsi. Elles demeureront obligatoires sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins. Il en sera de même en cas d'application de l'article R.421.7.1 du Code de l'Urbanisme.

d) Pour les bâtiments existants, les règles fixées au paragraphe 1 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers de secours non couverts qui viendraient à être exigés par les services de sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant.

e) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1°) Les constructions non contiguës, y compris les annexes, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m ($L \geq H \geq 4m$)

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) sur l'emprise de constructions existantes ou en ruine.
- b) Dans les lotissements, ces règles pourront ne pas être observées sur les limites séparant les lots à condition que la composition d'ensemble en dispose ainsi. Elles demeureront obligatoires sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins. Il en sera de même en cas d'application de l'article R.421.7.1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Pour les bâtiments existants, les règles fixées au paragraphe 1 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers de secours non couverts qui viendraient à être exigés par les services de sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant.
- d) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- e) Pour les piscines et les bassins d'agrément.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel :

L'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur un plan horizontal des parties de constructions situées au-dessus du sol (y compris les éléments balcons, loggias, bow-windows, bandeaux, etc.). Les bassins, plan d'eau, piscines, plages et margelles comprises, ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel, ne rentrent pas dans l'emprise au sol.

Elle ne doit pas dépasser :

- 60 % de la surface du terrain pour toutes les constructions à l'exception des hôtels et équipements sanitaires, médicaux ou paramédicaux.
- 70 % de la surface du terrain pour les constructions bénéficiant du coefficient d'occupation de sol spécifique (hôtels et équipements sanitaires, médicaux ou paramédicaux),

Toutefois, en secteur UBa l'emprise au sol des constructions ne pourra en aucun cas dépasser 72 % de la surface du terrain d'assiette de la dite construction, *(soit 20 % de plus que l'emprise au sol applicable à la zone UB)*.

Dispositions particulières :

Les constructions en sous-sol ne pourront pas dépasser l'emprise sus définie de plus de 10 % de la superficie du terrain.

Dans le cas de reconstruction sur l'emprise des bâtiments existant avant l'approbation du présent P.O.S et ayant une emprise au sol supérieure à celle autorisée au paragraphe ci-dessus, l'emprise maximale sera celle existante.

L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics, à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou de gendarmerie, aux équipements publics d'infrastructure et également aux constructions et aménagement de bâtiments affectés à un service public.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou des terrasses.

UB.a : La hauteur absolue se mesure dans le profil en travers du bâtiment autour de l'ER22.

2°) Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 12 m dans la zone UB,

- 9 m dans le secteur UBa, à l'exception des constructions situées en façades des emplacements réservés 19, 20 et 25 où la hauteur ne pourra être supérieure à 7 mètres.

La hauteur du bâtiment qui accueillera la maison de retraite bénéficie également d'une exception nécessaire à la construction des équipements publics. La maison de retraite pourra atteindre une hauteur de 10 mètres et 40% de l'emprise pourra atteindre 14 mètres.

Cette exception est applicable également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 9 m dans le secteur UBb,

- 9 m dans le secteur UBc. Sur les lignes d'accrochage obligatoire des façades situées au droit des places en Emplacements Réservés n° 55 et 57 les hauteurs pourront atteindre 12 mètres (indiqués sur le document graphique en « R+3 »). La proportion des bâtiments s'élevant à 12 mètres ne devra pas dépasser 30% de l'ensemble des bâtiments situés en alignement de l'ER n°54.

Cette disposition ayant pour but de créer une animation architecturale sur le boulevard urbain.

- 7 m au droit de la voie en emplacement réservé n° 39, pour la portion dont la plateforme est définie à 14 mètres.

3°) Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- les œuvres architecturales publiques telles que monuments, clochers, etc., non habitables ni utilisables pour activité,

- dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S. et ayant une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 2 du présent article,

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1) dispositions générales

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général de l'ensemble du bâti, sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et des perspectives urbaines.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

2) Façades

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu à l'alignement des voies. La qualité et l'esthétique des façades sera par conséquent très directement responsable de la qualité des rues et paysages urbains.

Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites.

En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents.

Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite « grattée », frottassée, talochée ou écrasée.

Les coloris (quelle que soit la nature des matériaux utilisés : bois, pierre, enduits, verre, etc....) devront être choisis dans la palette de couleur déposée en mairie et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Pour les constructions annexes, de type abri de jardin, le bois est recommandé.

3) Ouvertures

Dans le bâti traditionnel, les ouvertures sont généralement beaucoup plus hautes que larges, dans un rapport pouvant aller jusqu'à 2,5 pour 1. Souvent ce rapport diminue dans les étages supérieurs.

Les constructions nouvelles ou les modifications devront s'inspirer de ce principe. Le rapport hauteur sur largeur des fenêtres ne pourra être inférieur à 1,3 sur 1 sauf au dernier étage, pour les portes de garages et les loggias.

4) Modénature

Les façades pourront être rythmées par des éléments de décoration tels que cadres de fenêtre ou de porte, bandeaux, corniches, moulures, etc...

5) Menuiseries

Elles seront préférentiellement en bois notamment pour les volets. Les vernis transparents et les teintés "bois naturel" sont interdits.

6) Balcons

Pour les constructions individuelles implantées en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives conformément aux articles UB6 et UB7 de la zone, la hauteur des balcons n'est pas réglementée.

Pour les bâtiments collectifs, ou les individuels en bande, la hauteur des balcons surplombant les voies de circulation ou de desserte privées ne doit pas être inférieure à 4,50 m par rapport au niveau de cette chaussée.

Elle n'est pas réglementée en surplomb des jardins et espaces verts privés.

L'avancée des balcons à l'intérieur de la bande de retrait imposée aux constructions est :

- interdite en ce qui concerne les règles édictés par rapport à la voie nationale, départementale et communale.

- admise dans la limite de 1m maximum en ce qui concerne les règles édictés par rapport aux limites séparatives et voies privées.

7) Les gardes corps

Les gardes corps des balcons, loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, pourront être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type "vitre", "altuglass", ou en bois sont strictement interdits.

8) Devantures de magasins

Elle doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.

Les devantures "caissons" traditionnelles en bois devront servir de référence.

Les matériaux tels que lambris industriels sont interdits.

9) Enseignes

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur et sont interdites dans les rues de moins de 5 m de large de façade à façade. Les caissons lumineux sont interdits.

10) Toitures

Les toitures en pentes doivent être comprises entre 27 et 35 % et recouvertes de tuiles de type "canal" ou "ronde" de teinte "terre cuite vieillie".

Les plaques ondulées non recouvertes de tuiles de couverts sont interdites. Dans tous les cas, elles devront être de teinte proche de celle des tuiles. Les génoises doivent comporter au minimum un rang.

11) Toitures terrasses, solarium

Les toitures terrasses autorisées sont admises dans la limite de 30% de la surface de la toiture.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

12) Souche, cheminées

Les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

13) Coffrets techniques, blocs de climatisation , chaufferie, machinerie

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

14) Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article L.422-2.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures sur voies constituent, au même titre que le bâti dans le centre ancien, l'élément physique qui délimite les rues et les espaces publics.

De leur qualité et leur esthétique dépend celle des ambiances urbaines.

Elles seront de préférence composées d'un mur plein, en maçonnerie ou d'un mur bahut de 0,80 m en moyenne, surmonté d'un barraudage. L'ensemble devra avoir une hauteur totale de 2 m maximum.

Les murs pleins et les murs bahuts devront être terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée.

Les clôtures formées d'un grillage sur mur bahut devront respecter les mêmes dimensions, elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles.

Les simples grillages, ou les palissades sont interdits.

En UBc :

- Sur les voies et emprises publiques en Emplacements Réservés n° 39 et 54, elles seront composées d'un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'un barraudage. Des variations minimales de hauteurs pourront être admises en fonction des fluctuations de terrain.

L'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol naturel.

- Les clôtures en limite de propriété seront composées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage. Elles devront obligatoirement être végétalisées.

Les panneaux en béton dits « ajourés », les murs pleins, les simples grillages ou palissades sont interdits.

15) Portails

- Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur la Route Départementale RD 97

- Sur les autres voies, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la chaussée ou du trottoir quand il en existe un, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises. Les piliers des portails pourront excéder de 1 m la hauteur des clôtures.

Une implantation différente peut être admise : dans le cas de présence d'un portail automatisé et de deux places de stationnement à l'intérieur de la propriété ; le retrait du portail par rapport à la voie n'est plus obligatoire.

En tout état de cause, les zones de stationnement des véhicules doivent figurer sur le plan de masse du permis de construire et seront soumises à la délivrance de la conformité.

16) Soutènement et terrassement

Les soutènements et terrassements doivent être expressément liés à la réalisation des constructions objet de la demande et des activités qui y sont pratiquées et s'intégrer dans le paysage. Il pourra être demandé de les fractionner en restanques quand leur hauteur trop importante portera atteinte au paysage.

17) Panneaux solaires

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses et discrètes possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Rappel :

En application de la loi sur l'habitat, les P.O.S peuvent ne pas imposer d'aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées.

1°) Dispositions générales

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m² complétés des aires de manœuvres suffisantes.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 m de celui-ci dans les conditions définies par l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

2°) Nombre de places à prendre en compte

- modalité :

- Pour les projets dont la destination n'entre dans aucun de celles énumérées ci-avant, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

- Le nombre d'emplacements est arrondi au nombre entier supérieur.

- Dans tous les cas, l'achèvement d'un immeuble devra être accompagné de la réalisation des emplacements de stationnement correspondants, ou de la justification de leur existence sur le terrain.

- Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

- Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble.

- norme :

Les normes sont les suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement au moins, et une place par logement social.

Les programmes de logements collectifs ou horizontaux groupés devront prévoir la réalisation d'une place de parking visiteurs pour 4 logements, les lotissements comporteront une place d'accueil pour deux logements.

b) pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement devra être intégrée aux bâtiments (en sous-sol ou en Rez-de-chaussée).

Pour les immeubles collectifs en R+2 ou R+3 : une aire de stationnement par logement devra être intégrée aux bâtiments (en sous-sol ou en Rez-de-chaussée).

c) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette par tranche,

d) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtels,

e) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration,

f) pour les commerces alimentaires :

- surface de vente inférieure à 2 500 m² : 12 places pour 100 m² de S.H.O.N. affectée à la surface commerciale

- surface de vente de 2 500 à 5 000 m² : 11 places pour 100 m² de S.H.O.N. affectée à la surface commerciale.

g) pour les autres commerces :

En ce qui concerne les constructions à usage de service, de commerces non alimentaires ou de commerces alimentaires spécialisés, les normes peuvent être moins élevées sans être inférieures aux normes ci-dessous :

- 4 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 6 à places pour 100 m² de surface de vente en fonction de l'activité et du contexte local.

h) pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

i) lieux recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

Dans les logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une taille minimale de 1,5m² par tranche de 100m² de SHON de construction.

Toutefois dans le secteur UB.a, les normes sont les suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement au moins à l'exception du logement locatif social ou il pourra être envisagé à minima une place de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

c) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtels,

d) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration,

e) pour les commerces :

- commerces alimentaires : a) surface de vente inférieure à 200 m² : une place pour 25 m² de SHON,

b) surface de vente supérieure à 200 m² : une place pour 15 m² de SHON,

Pour les autres commerces : 1 place pour 20 m² de surface commerciale de vente.

Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

f) lieux recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des E.B.C, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements y sont interdits.

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux remarquables.

- Les arbres transportables devront être replantés.

- Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

Espaces libres et plantations :

Dans le zone UB les espaces verts seront aménagés en jardin planté sur une superficie au moins égale à 20 % de la surface du terrain restant après cession gratuite éventuelle à une collectivité publique.

Dans le secteur UBa cette proportion est réduite à 10%.

Le secteur UBc, devra comporter 10% d'espaces paysagers par rapport à la superficie totale des terrains aménagés, dont les 30% seront traités en espaces verts.

Les espaces paysagers incluront tous les espaces publics : places minérales, chemins piétons plantés, aires de jeux, et tous les autres espaces communs.

Ces espaces paysagers n'incluront en aucun cas les surfaces de stationnement et les chaussées.

- il devra être décompté au minimum un arbre par tranche de 50 m² d'espaces verts. Les arbres devront être d'une essence donnant à l'âge adulte des sujets de haute futaie.

- les aires de stationnement de véhicules situées en plein air comporteront un arbre par tranche de 4 places. Le nombre obtenu sera arrondi à l'unité la plus proche. Ces arbres seront répartis sur toute la surface de l'aire. Leur superficie n'entre pas en compte dans celle des jardins plantés.

- il doit être aménagé au moins 5 m² d'espaces équipés de jeux par logement pour tout ensemble comportant plus de 20 logements ou lots. Cette surface n'entre pas en compte dans les jardins plantés.

- A l'exception du secteur UBa, pour toute opération de construction de logement ou de lotissement d'une superficie de terrain égale ou supérieure à 5000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain dont 500 m² au moins d'un seul tenant.

- Pour les plantations à maintenir, à supprimer ou à créer, le plan de masse devra préciser l'essence et la dimension des arbres.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : possibilité maximale d'occupation du sol :

Rappel :

Dans les lotissements, la surface de plancher hors œuvre nette maximale est répartie sur l'ensemble du lotissement en application de l'article R.315-29 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même dans le cas d'application de l'article R.421-7-1 du même code.

Le COS est fixé à :

En zone UB :

- 0,80 pour les équipements hospitaliers et sanitaires, maisons de retraite et foyers de personnes âgées, équipements ou constructions destinés à assurer un service public, constructions ou extensions de bâtiments à usage scolaire, et si au moins 80 % de la SHON correspond à cette définition.

- 0,50 pour les constructions destinées à d'autres usages.

Le C.O.S. ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants qui dépassent le C.O.S. de la zone.

La densité créée sera au plus égale à celle qui était initialement bâtie. La destination des bâtiments restaurés ou réhabilités ne pourra être qu'à usage d'habitat collectif, de commerce, de bureaux. Cet aménagement devra respecter les règles UB1 à UB13 du P.O.S. de Cuers.

Dans le secteur UB.a :

Le C.O.S. dans ce secteur est de 0,40.

L'application du C.O.S. sera calculée sur l'ensemble du secteur et la SHON créée pourra être affectée de manière variable selon la densité nécessaire aux îlots à construire, du fait que la zone UB.a sera réalisée dans le cadre d'un **projet** d'aménagement d'ensemble.

Le C.O.S est fixé à 0,80 pour les équipements hospitaliers et sanitaires, maisons de retraite et foyers de personnes âgées, équipements ou constructions destinés à assurer un service public, constructions ou extensions de bâtiment à usage scolaire si au moins 80 % de la SHON correspond à cette définition, appliqué à la parcelle.

Dans le secteur UB.b :

- 0,60 pour les programmes de logements s'agissant exclusivement de logements sociaux

Dans le secteur UB.c :

- 0,80 pour les constructions ou extensions de bâtiments à usage scolaire si au moins 80% de la SHON correspond à cette définition.

- 0,60 pour les programmes de logements

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé