

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB caractérise le tissu urbain périphérique du bourg historique de la commune ainsi que celui des principaux villages ou hameaux (Saint-Maurice, Haut-Mairé, Bas-Mairé, Baguillon, Pied-Blanc). Ce tissu correspond soit à une urbanisation ancienne assez diffuse, soit à une urbanisation plus récente.

Le secteur UBgv correspond à l'aire de passage pour l'accueil des gens du voyage et à des terrains pour la sédentarisation des gens du voyage (zone des Plantes, route de Vouillé).

Le secteur UB_i correspond à la zone inondable de la zone UB.

Le secteur UB1_i correspond à la zone inondable de la zone UB, liée à des eaux de ruissellement.

Des voies plutôt larges viennent irriguer le tissu urbain périphérique du bourg et de nombreuses voies internes à ces quartiers ont été créées en impasse, refermant souvent sur elles-mêmes ces zones.

Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat demeure largement dominant. Quelques rares activités économiques ou de service y sont également implantées.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions
- Pour les secteurs UB1_i et UB_i, à prévenir les risques d'inondabilités.

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,

Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine, au regard des canalisations et transports de gaz (voir cartographie en annexe du PLU) : sont interdites toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur.

Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine, au regard des canalisations et transports de gaz (voir cartographie en annexe du PLU) : sont interdites toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 d'immeubles de grande hauteur.

Dans le secteur UB*i* uniquement : sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation
- les annexes aux habitations

En bordure de zone inondable : l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout mouvement de terrain peut-être préjudiciable, en bordure de zone inondable. C'est pourquoi, il est interdit de modifier l'état du terrain naturel sur une bande de 50m au niveau des parcelles adjacentes à la zone inondable (en raison du caractère potentiellement inondable de ces secteurs).

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UB1, sous réserve :

- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 3 logements et plus.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1)

- qu'elles ne portent pas atteinte aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs du présent Plan local d'Urbanisme.

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation Multi-sites (voir dossier OAP : OAP n°9 multi-sites, à savoir : au niveau de Fief Chevalier – de la Haute Pierrière – d'Egoulevant – de la rue Victor Hugo et de la rue de Haut de la Roussellerie), seules sont autorisées les opérations d'ensemble de 3000 m² minimum.

Au niveau de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5, sur le secteur de la Roussellerie : Dans le périmètre de cette Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les opérations de plus de 10 000 m² sont autorisées, sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles aucune surface minimale n'est exigée.

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat devront respecter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, les dispositions du SCOT et notamment la densité (voir tableau en début de document OAP)

Au niveau de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4, sur le secteur du Petit Fief : sur la zone d'habitat, seules sont autorisées les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 3000 m². Cette disposition ne concerne pas les parcelles AD n° 118, 121 et 220

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat devront respecter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, les dispositions du SCOT et notamment la densité (voir tableau en début de document OAP)

Dans tous les cas et au niveau de toutes ces orientations d'aménagement et de programmation, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, si et seulement s'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble et s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Dans le secteur UBgv : sont autorisées les constructions de toute nature liées à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Le stationnement des caravanes est autorisé, dans la mesure où le règlement de l'aire de passage est respecté. Sont également admis les équipements publics techniques de moins de 35m² (les blocs sanitaires, les bâtiments d'accueil, les locaux techniques, les transformateurs électriques) s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En ce qui concerne le secteur UBgv du site des Plantes (Route de Vouillé) : est autorisée la création de terrains pour la sédentarisation des gens du voyage : terrains familiaux, construction de logements PLAI.

Dans le secteur UB1i :

- Au regard de la nature du sol et des risques potentiels pour les biens générés par les ruissellements, sont admises les nouvelles constructions, ainsi que les extensions de l'existant à condition qu'elles soient construites sur un vide-sanitaire et que leur plancher bas soit construit au moins à une hauteur de 50cm par rapport à la voie ouverte à la circulation publique desservant le terrain.

Dans le secteur UBi :

> Pour les constructions et installations existantes :

- Les travaux d'entretien, de rénovation et de gestion courants peuvent être autorisés, sous réserve, toutefois, de ne pas créer de nouveau logement, ceci afin d'éviter les changements de destination à usage d'habitation
- Sont uniquement admises les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30 m². Ces dernières :
 - privilégieront la surélévation de l'existant.
 - ne devront pas créer de nouveau(x) logement(s).
 - ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au moins à une hauteur de 30cm par rapport à la voie ouverte à la circulation publique desservant le terrain.
 - ne devront pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- Stocker au moins à une hauteur de 30cm par rapport à la voie ouverte à la circulation publique desservant le terrain, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants.
- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous une hauteur de 30cm par rapport à la voie ouverte à la circulation publique desservant le terrain.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 30cm minimum par rapport à la voie ouverte à la circulation publique desservant le terrain.

> Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (Exemple : stations de pompage).

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker au moins à une hauteur de 30cm par rapport à la voie ouverte à la circulation publique desservant le terrain, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous une hauteur de 30cm par rapport à la voie ouverte à la circulation publique desservant le terrain.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 30cm minimum par rapport à la voie ouverte à la circulation publique desservant le terrain.
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau.

ARTICLE UB 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies privées nouvelles desservant deux logements ou plus doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

3. CHEMINS

Les chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée), s'ils existent sur la zone, sont à conserver (voir Plan PDIPR dans la chemise « annexe » annexe du PLU)

ARTICLE UB 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par son usage, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

2.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par son usage, implique l'évacuation d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le rapport du schéma directeur d'assainissement des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.4. Dans les zones où un drainage des systèmes est nécessaire, des fossés d'évacuation des eaux traités devront être prévus.

Dans le secteur UBgv : en l'absence de réseau, les aménagements réalisés devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.
De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.
Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

- 2.1. Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.2. Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 2 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
Pour les abris de jardin d'une superficie maximum de 20m², le retrait minimum est de 1 mètre.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UB 6.

ARTICLE UB 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

1.2. Façades commerciales

1.2.1 Les façades et devantures commerciales devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

1.2.2 Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

1.3. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine :

1.3.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible.

1.3.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

1.4. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- 2.1.5. Lorsqu'une clôture est édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, cette clôture doit être constituée d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1m20 excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 1m50, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1m60.
Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.
Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage sous réserve d'être doublées de haies vives d'essences locales, côté espace public.
- 2.1.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives sans limitations de hauteur.
- 2.1.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.8. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées. Les persistants (thuyas, cupressus,..) sont interdits.
- 2.1.9 Les clôtures favoriseront les passages à faune (voir carnet de recommandations)
- 2.1.10 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et peints de la couleur de la maçonnerie.

Dans les secteurs UB1i et UBi : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau.

2.2. Eléments divers

- 2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.
- 2.2.2 Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- 2.2.3 Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

2.3. Réseaux téléphoniques

- 2.3.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
- 2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE UB 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de Surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
7. Pour les opérations d'ensemble d'habitat, de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.
8. Pour les opérations d'ensemble, le stationnement sera imposé sous forme de poches mutualisées

ARTICLE UB 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, intégrant des écrans paysagés pour préserver les paysages environnants.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 5 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
Dans le secteur de la Roussellerie (voir OAP n°5 – Autour de la Roussellerie) : cette dernière disposition devient facultative, si et seulement si, la zone N (identifiée dans l'OAP de la Roussellerie comme zone de convivialité – Principe d'espace vert ou de « coulée verte ») est incluse, en tout ou partie, dans le périmètre de l'opération d'ensemble. Il ne devra rester aucun reliquat de cette zone N à l'issue de la dernière opération d'ensemble d'aménagement de ce secteur.

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.