

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA



REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Vermenton déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

La zone UA comprend le secteur UAi1 correspondant au tissu ancien concerné par le risque inondation au titre du PPRI de La Cure (zone rouge), le secteur UAi2 correspondant au tissu ancien concerné par le risque inondation au titre du PPRI de La Cure (zone bleue) et le secteur UAi3 correspondant au tissu ancien concerné par le risque inondation au titre des PHEC du Ru de Sacy. Le PPRI est un document de rang supérieur au PLU. Ainsi, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions en secteur UAi1 et UAi2 doivent respecter la réglementation de la zone rouge et bleue du PPRI de La Cure. Ainsi, un renvoi au règlement dudit PPRI est institué en section UAi1 et UAi2 du présent règlement écrit. S'agissant du secteur UAi3 ouvert au titre des PHEC, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, des dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAi3 sont définies aux articles n°1 et n°13 du présent règlement écrit.

La zone UA comprend le secteur UAj correspondant aux jardins liés à une construction du tissu ancien. Ouvert dans la partie Sacy du territoire communal, le secteur UAj a vocation à déterminer des espaces de transition paysagère et fonctionnelle entre le domaine constructible et les zones A et/ou N en adéquation avec les modes d'occupation et d'utilisation du sol pré-existants en zone UA. L'ouverture du secteur UAj vise également à mettre en valeur les jardins et parcs emblématiques compris dans la zone urbaine et à les préserver de toute urbanisation inappropriée.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- b) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- c) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°3), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- d) Les extensions et les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
- e) Les extensions et les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination de bureau.
- f) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - l'ouverture et l'exploitation de décharges ; les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- g) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- h) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- i) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- j) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UAi1

Les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisés par le règlement de la zone rouge du PPRI de La Cure approuvé par arrêté préfectoral le 23/05/2016 et sous conditions de respecter les interdictions sus mentionnées.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UAi2

Les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisés par le règlement de la zone bleue du PPRi de La Cure approuvé par arrêté préfectoral le 23/05/2016 et sous conditions de respecter les interdictions sus mentionnées.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UAi3

- a) Les nouvelles constructions.
- b) Les remblais de toute nature impactant la part des terrains non bâtis.
- c) La création de sous-sols.
- d) Les extensions, modifications et aménagements au sein des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.

e) Le changement de destination des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAj

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées en section « dispositions particulières » de l'article UA2.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UA1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée, à l'exclusion du secteur UAi et sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA

- a) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article UA11.
- b) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions des articles UA9 et UA11.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
 - à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
 - à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
 - à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs UAi1, UAi2, UAi3 et UAj

- a) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec le caractère patrimonial et majoritairement résidentiel de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- b) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs défini en article UA10 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales.
- c) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions de l'article UA12.
- d) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère patrimonial et majoritairement résidentiel de la zone et dans le respect des dispositions des articles UA9 et UA11.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre des dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
 - ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
- g) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction destinée à l'habitation ou à un hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAj

- a) La construction de deux annexes à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante située en zone UA ou UB, qu'elles soient implantées à moins de 25 mètres de ladite construction et dans le respect des dispositions des articles UAj5 et UAj10.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
 - à la construction d'une annexe,
 - ou à des aménagements paysagers.
- c) Les clôtures autour des constructions et des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des dispositions de l'article UAj11.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA5 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies

traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UA1i, UA2i, UA3i et UAj

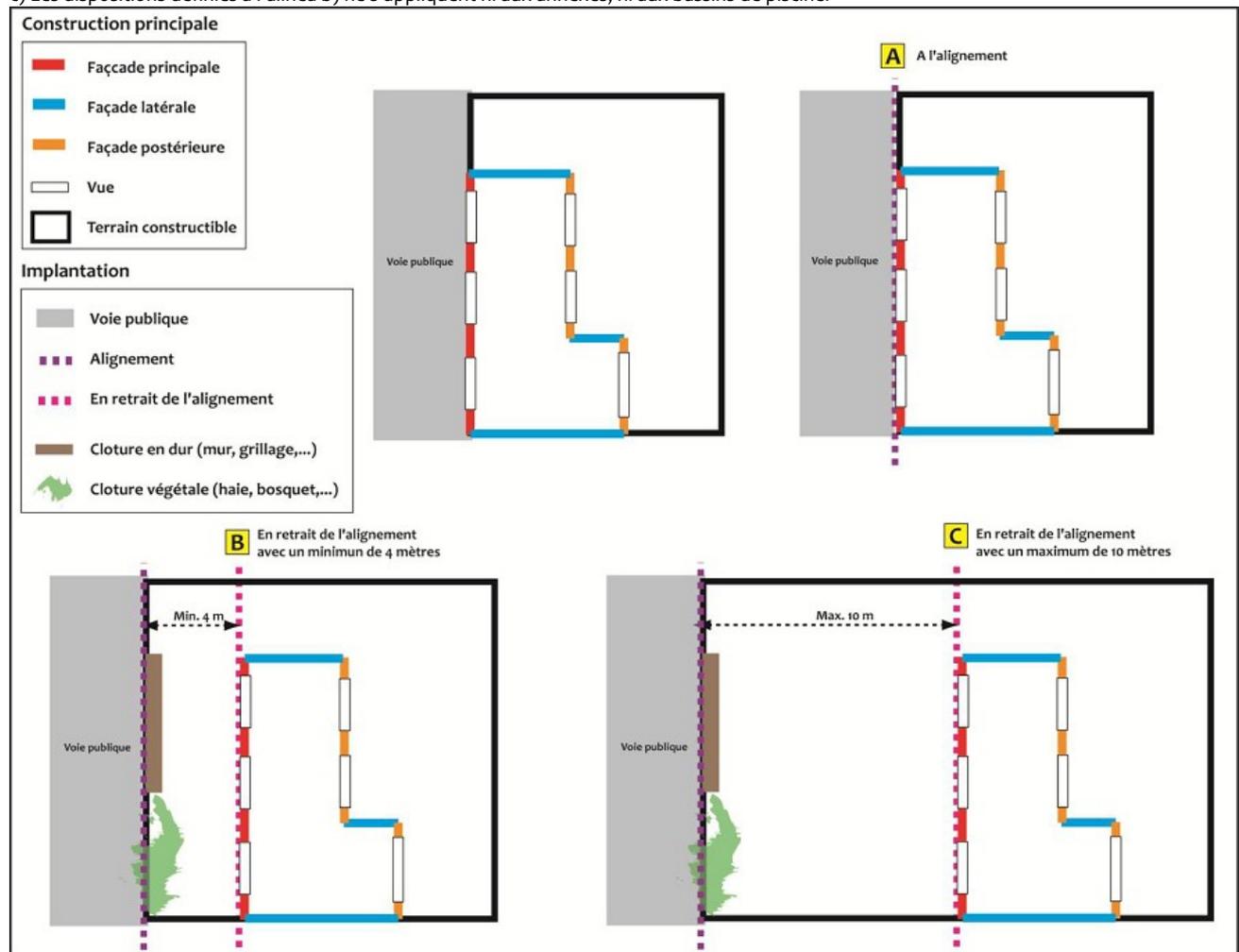
L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAj

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 40 m².

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doit tenir compte de l'environnement bâti existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages ou extensions autorisés, doit être implantée :
- à l'alignement (voir exemple), ou à la limite qui s'y substitue,
 - ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple) et un maximum de 10 mètres (voir exemple), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.
- c) Les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent ni aux annexes, ni aux bassins de piscine.



ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les nouvelles des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes sont autorisées à être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives (lorsqu'elles ne comportent pas de vues),
 - ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
- c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

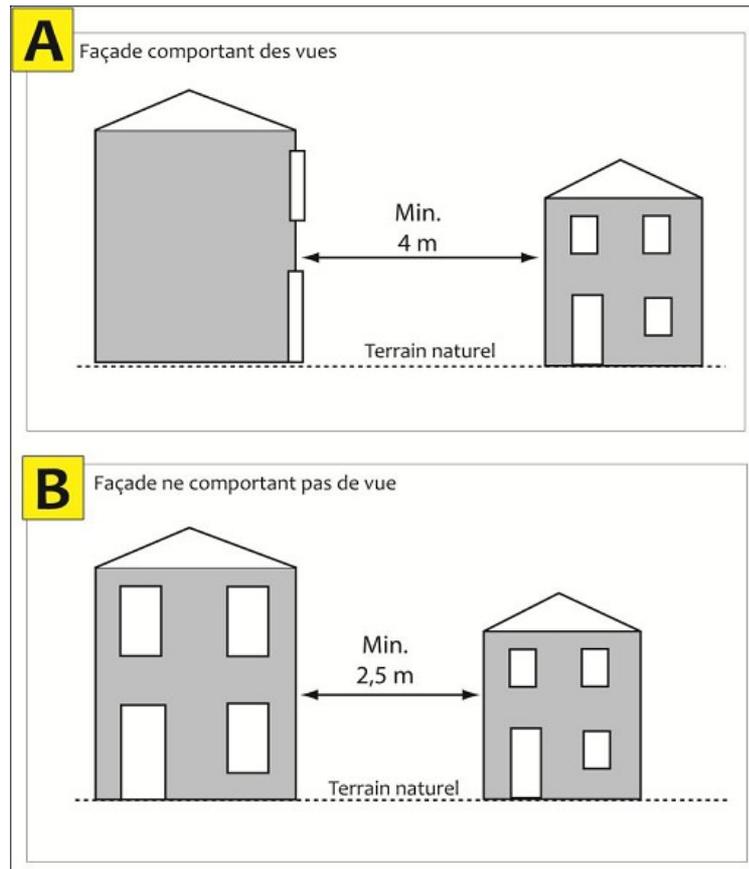
- a) Les nouvelles des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être

au minimum de 4 mètres (voir exemple).

c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 3 mètres (voir exemple).

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



ARTICLE UA9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UA11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

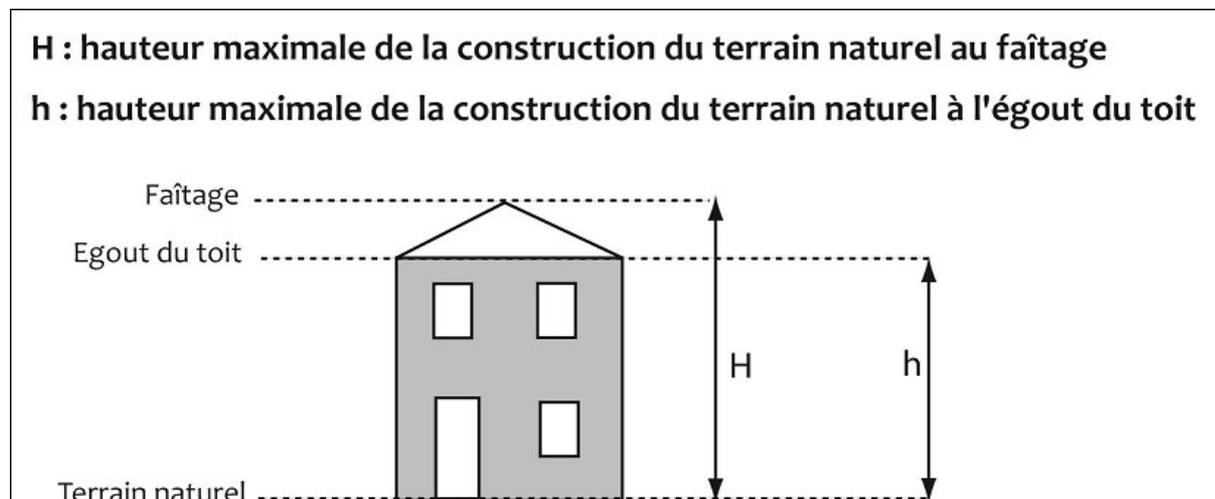
b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles UA10 et UA11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (UA5).

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2) et doit veiller « l'adaptation à la typologie des bâtiments autorisés
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAj

La hauteur (H) des annexes ne peut excéder 5 mètres.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.
- d) Les constructions principales identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. L'aspect et la teinte des matériaux mis en oeuvre doivent respecter les dispositifs constructifs traditionnels.

Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation et à leurs extensions, ainsi qu'aux autres occupations du sol autorisées (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Couverture des constructions

- a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et éviter les effets de brillance. Ils doivent être choisis entre :
- les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite et ses substituts*,
 - les tuiles mécaniques plates ou losangées petits moules (supérieur à 15 tuiles/m²),
 - les ardoises naturelles de couleur sombre.
- b) Les toitures à pente unique sont proscrites.
- c) Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être au minimum de 45 degrés pour les couvertures en tuiles et de 35 degrés pour les couvertures en ardoise.
- d) Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réfection et de tout autre intervention structurelle, les pentes de toiture doivent être conservés et les modes de faire (égouts et rives) respectés.
- e) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.
- f) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

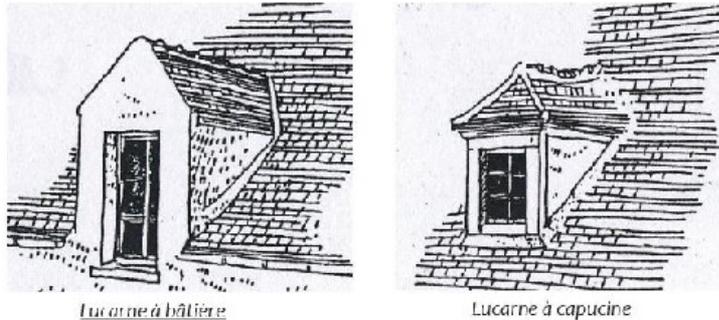
* Le terme "substituts" désignant tout matériau de couverture comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour la dimension et la teinte.

Façades des constructions

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige.
- b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.
- c) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.
- d) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

Ouvertures des constructions

- a) Les lucarnes doivent être à "bâtière" (deux versants) ou à "capucine" (trois versants). Elles doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte (cf. croquis indicatif). Leur faitage doit être réalisé au maximum au deux-tiers de la hauteur de la toiture d'implantation.

Illustration indicative

- b) Les fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges, avec un seuil maximal de 80cm de large. Leur débord doit être faible.
- c) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs éclatantes et de matériaux réfléchissants est proscrit.
- d) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade et les huisseries extérieures. L'usage de couleurs sombre ou éclatante, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.
- e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public .

Les annexes

- a) L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture d'une annexe doit être à deux versants et réalisée avec un matériau identique, ou ses substituts*, à celle de la construction principale à laquelle elle est liée.
- c) Les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent pas aux annexes de type « abris de jardin ».

Les clôtures

- a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages pré-existants).
- b) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire et souple est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, panneaux en bois tressé, panneaux soudés occultant,...).
- c) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent :
- intégrer un "mur-bahut" enduit d'une hauteur totale comprise entre 0,50 mètre et 1,20 mètre. Ledit "mur-bahut" doit être surmonté d'une grille et/ou d'une composition rigide. Cette composition peut être végétalisée dans le respect des dispositions de l'article UA13.
 - ou être composées d'un mur plein.
- d) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les éléments techniques

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis l'espace public.
- c) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- d) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leur couleur doivent limiter les effets de brillance.

Le terme "substituts" désignant tout matériau de couverture comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour la dimension et la teinte.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.
- c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions créées sont soumises aux dispositions de l'alinéa b).
- d) Pour les constructions pré-existantes destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher dans la limite de 3 places de stationnement par unité foncière.
- e) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe réglementaire n°1 – normes de stationnement).
- f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article UA15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA**

- a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.

- b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- c) Les équipements techniques de toute nature doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs UAi1, UAi2 et UAi3

20% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

Dispositions complémentaires applicables uniquement aux secteurs UAi1, UAi2 et UAi3

30% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UA14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE UA15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées domestiques

- a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

- a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par la commune pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.
- b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en oeuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.
- d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.
- e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
- b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier

les antennes des télécommunications.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.