

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet du département de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre différents espaces urbanisés du territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais. Ces espaces urbains mélangent un tissu ancien mais aussi contemporain qui a pu venir s'intercaler au fil du temps : une certaine compacité du tissu bâti et un rapport à l'espace public important, au moins à l'origine, une diversité de fonction urbaine (habitat, commerce, artisanat, équipements, ...).

Cela justifie la mise en place de règles d'urbanisme qui consistent à conserver la densité observée dans les bourgs ruraux tout en donnant la possibilité aux constructions plus contemporaines de pouvoir poursuivre une densification dans le respect des hauteurs et des implantations du bâti ancien. Et ce, afin de conserver l'harmonie des formes urbaines déjà présentes et l'intégration paysagère.

La zone UB peut être concernée par le risque d'inondation. A ce titre, il convient de se reporter au signalement sur le plan de zonage du PLUi, et sur le PPRi approuvé qui s'impose.

La zone UB peut être concernée par le risque mouvement de terrain. A ce titre, il convient de se reporter au signalement sur le plan de zonage du PLUi. La constructibilité sur les secteurs concernés peut alors être soumise à étude particulière.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les constructions à usage forestier.

1.2 - Pour la destination « activités des secteurs secondaires et tertiaires » : les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – Pour la destination exploitations agricoles et forestières, seules sont autorisées les extensions et annexes à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre du développement d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi.

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

1 – ACCÈS

Définition : « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4m.

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.6 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.7 – A partir de deux constructions ou de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

Définition : « *La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.*

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».

3.8 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de services publics ou de ramassage des ordures ménagères.

3.9 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.10 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

3.11 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

4.4 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 - DECHETS MENAGERS

4.6 – Les opérations groupées de cinq logements ou plus ainsi que les constructions à usage de commerces et activités de service devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

4.7 – Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 – **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : 670^{E5} et 936.
- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 1089, 670, 670^{E5} et 936.
- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.3 – En zone agglomérée, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées soit :

- à l'alignement ;
- ou selon un recul maximum de 5 mètres.

6.4 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit le prolongement de la construction existante en conservant le recul de la construction existante.

6.5 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.6 - Les annexes et garages peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

6.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.5 Déchets ménagers ».

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives latérales sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant et en conservant le recul de la construction existante.

7.3 - Les annexes et garages devront être implantés sur la limite séparative ou adossés à la construction existante sur la parcelle voisine.

7.4 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.6 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.7 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux habitations, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

8.2 - Les annexes et les piscines peuvent déroger à l'alinéa précédent.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

10.1 – La hauteur devra se conformer aux règles du SPR en fonction de la typologie du bâtiment.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

10.2 – La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.

10.3 – La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol sans toutefois excéder la hauteur de la construction principale.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

3.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS (antérieurs à 1948)

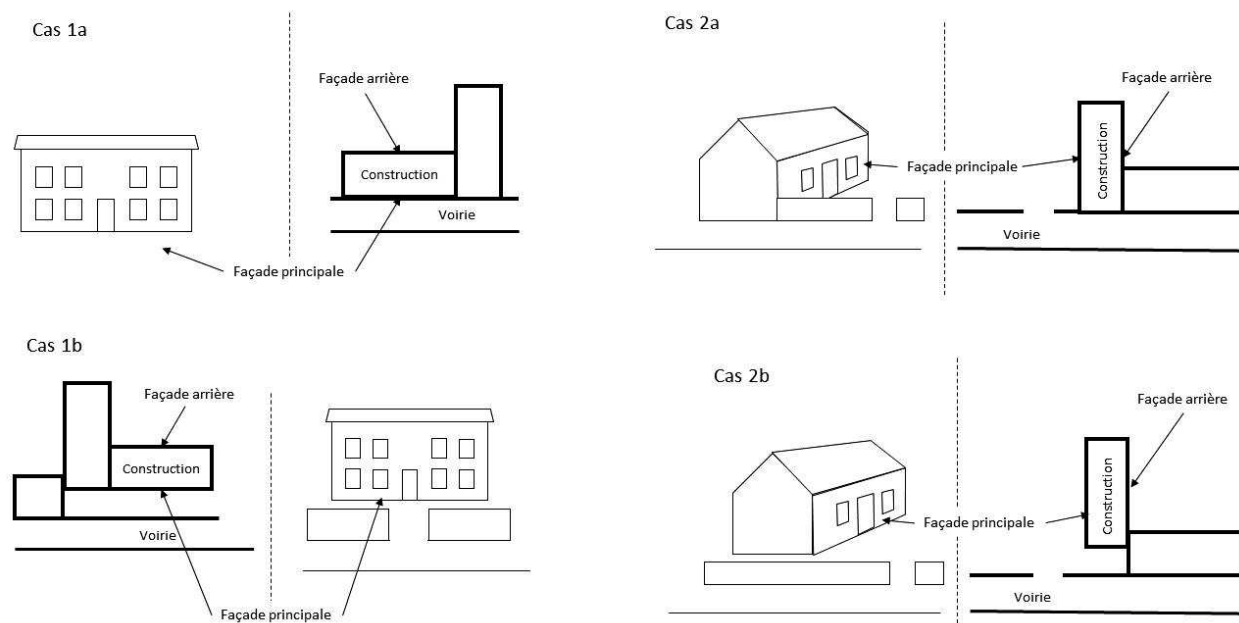
Volumétrie et aspect général

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges lorsqu'elles se situent **sur une façade principale***;
- Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.
- Réutiliser les volets existants, les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

**Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



3.2 - BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS (postérieurs à 1948)

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faitage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les façades principales*, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes et vérandas

Pour les annexes et les vérandas dont l'emprise au sol est supérieure à 20m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures sur emprise publique

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les brandes, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

Les panneaux de béton sont interdits.

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres ou d'enduit ton pierre (de Gironde ou de Charente), ou de parement de pierres calcaires fines de petites dimensions et d'épaisseur 15 cm minimum, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres par rapport au sol naturel. Ce muret est surmonté, ou non, d'une partie à claire-voie (noir ou couleur sombre) et éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,10 mètres (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").
- soit d'une simple clôture à claire-voie.

Toute clôture doit être implantée à l'alignement.
La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

Clôtures en limites séparatives

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et les panneaux de béton sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur l'assiette de projet**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les ensembles de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- Les ensembles de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

12.5 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

12.6 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m² de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de surface de plancher créée ; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble ou de groupement d'habitation, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.

Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 - PLANTATIONS

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non règlementé