

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les constructions et installations liées au service public ferroviaire sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les antennes de téléphonie mobile sur mat ;
- ✓ Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts à usage professionnels ;
- ✓ Les installations classées soumises à autorisation ;
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage ;
- ✓ Les éoliennes.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous conditions :

- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances (bruit, odeur etc..) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, ramassage des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions devront être réalisées :

- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- • soit en retrait par rapport à ces limites.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance de recul par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Elle est limitée à 50 % y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),
- ou 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Pour les projets d'architecture contemporaine innovants, des dérogations aux dispositions de la suite de cet article pourront être admises.

Les autres dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

11.2. Le volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au niveau de la route sont interdits.

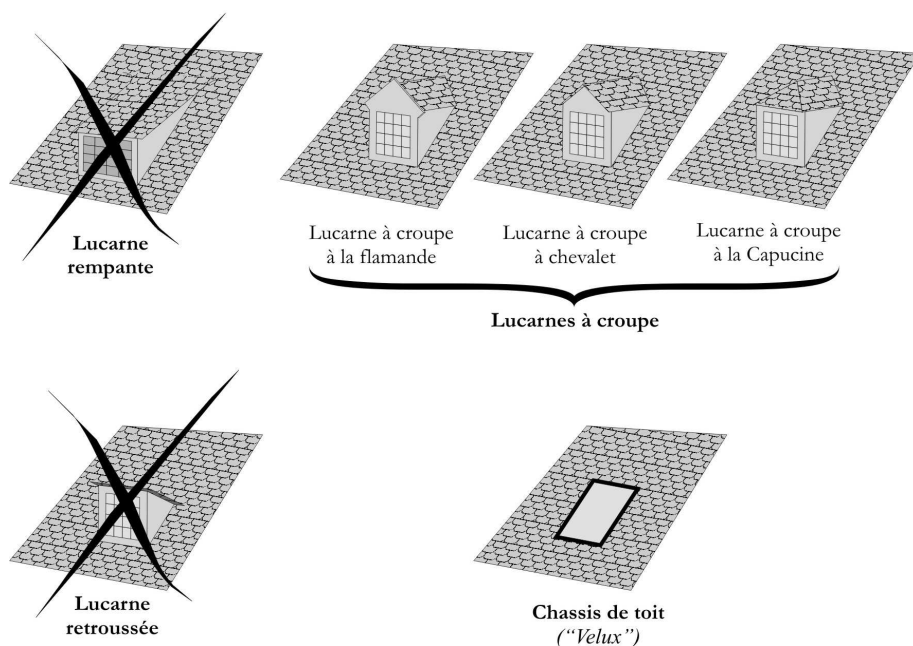
11.3. Les toitures

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes d'une inclinaison minimale de 45°. Toutefois les toits des extensions pourront présenter une pente plus faible, conforme à celle du bâtiment étendu.

Les types de matériaux autorisés pour la couverture sont :

- Ardoise naturelle ou similaire,
- Tuile plate, tuile mécanique ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Les châssis de toit auront une largeur maximale de 80 cm.



11.4. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.5. Revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les enduits ne seront pas peints mais teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- La mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en pierre apparente.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc..

11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci. Les toitures des garages et annexes accolées à la

construction principale pourront être à une pente sous réserve que le faîtage soit accolé à la construction.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein de deux mètres de hauteur maximum (en pierre apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas deux mètres de haut.

Les clôtures constituées de plaques béton sont proscrites.

11.8. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. Il en est de même pour les ouvrages publics et les constructions d'équipement d'intérêt général.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées. Les dépôts non interdits à l'article UB 1 seront implantés de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m², dégagement compris, sera prévue par place.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement (minimum ramené à 1 place pour les logements locatifs aidés par l'État).

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.