

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation et coulées de boue, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation rappelé en annexe.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UB 2 ;
- ✓ les hangars agricoles à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction des installations existantes,
- ✓ le stationnement des caravanes ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ;
- ✓ les aérogénérateurs.

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

Rappel : Toute demande de travaux visant à supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- ✓ Les aérogénérateurs d'autoconsommation.

La démolition est soumise à permis de démolir.

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, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

Les voies en impasse de plus de 50 m, zones de demi-tour comprises, sont interdites. Les voies en impasse plus courtes ne sont autorisées qu'à condition que leur partie terminale soit aménagée :

- ✓ en raquette d'un diamètre minimum de 17 m
- ✓ ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

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.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : dans les zones 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 autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

✓ Eaux pluviales :

Rappel : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les lignes électriques et téléphoniques sur le domaine public seront enterrées.

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...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions de constructions existantes peuvent également être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

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

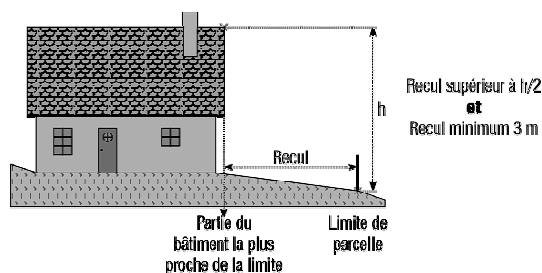
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent 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 comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



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

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est porté à 8 m s'il existe des vues directes entre les pièces habitables de deux bâtiments.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

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

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Elle est limitée à 30 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble), 6 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

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

UB 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 :

- ✓ tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- ✓ les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- ✓ 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...

UB 11.2. Adaptation au terrain

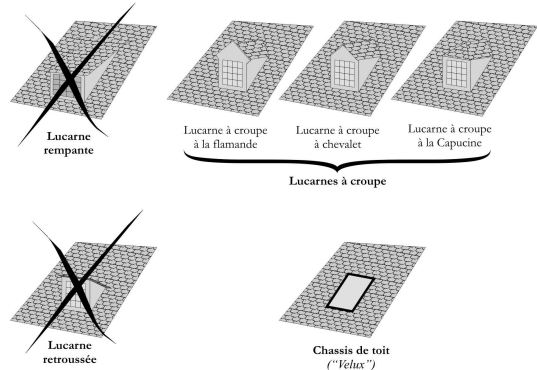
Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 30 cm comptés à partir du terrain naturel avant travaux, au niveau de la façade côté rue.

UB 11.3. Les toitures

A l'exception des cas cités à l'article 11.6, les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pentes d'une inclinaison supérieure à 40°. Le débordement latéral sur pignon ne pourra excéder 15 cm.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ✓ ardoise naturelle ou similaire,
- ✓ petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- ✓ matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.



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

UB 11.4. Murs et 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 murs devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant identiques et établis au même aplomb. L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau. Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (tels que blocs-bétons, carreaux de plâtre, etc.) ou de plaques de béton préfabriquées est interdit. Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les murs en tôle, en matière synthétique ou en tout matériau de caractère précaire sont interdits, sauf dans les cas cités à l'article 11.6.

Les murs en pierre apparente devront être montés avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief. L'enduit ou la peinture des maçonneries et parements anciens sont interdits. L'éventuelle restauration de ces éléments devra se faire à l'identique.

Sont également interdits côté rue :

- ✓ les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- ✓ les antennes paraboliques blanches ;
- ✓ les antennes paraboliques de plus d'1 mètre de diamètre ;
- ✓ les antennes paraboliques situées à une cote supérieure à celle de l'égout de toit ;
- ✓ Les appareils de climatisation

UB 11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant.

UB 11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les toitures des annexes et garages présenteront une pente en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci.

UB 11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de lisses horizontales, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites sur rue. Les murs en pierre apparente devront être conservés et ne pas être enduits.

En limite séparative: les grillages, doublés ou non d'une haie vive, sont autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 40cm, surmontées ou non d'un grillage, le tout ne dépassant pas 1,60 m.

UB 11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

UB 11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées ou masquées par une haie vive ou une claie. Les dépôts non interdits à l'article UB 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourrant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions en rondin de bois à angles saillants ou non sont interdites.

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.

12.1 - Dimension des places et des accès

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 5 m
- ✓ largeur : 2, 50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- ✓ **Constructions à usage d'habitation**
Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.
- ✓ **Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :**
La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
- ✓ **Activités artisanales et industrielles :**
Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- ✓ **Constructions à usage de commerce :**
La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.
- ✓ **Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :**
Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,
- ✓ **Établissements d'enseignement :**
Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré.

Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES
CLASSES - JARDINS**

Tout travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

L'absence de traitement paysager des espaces restés libres après implantation des constructions est interdite.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement et agrémentées de haies vives.

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 (COS)

Il n'est pas fixé de règle.