

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- 2- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et caravaning
- 3- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les véhicules désaffectés.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5- Les installations génératrices de bruits.

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises toutes nouvelles constructions ou activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations ainsi que :

- 1- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique ou depuis le voisinage.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lors du détachement de deux parcelles contiguës sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 4- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 5- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 6- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 7- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique

- 9- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements ou 1000 m² de surface hors œuvre nette

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux. Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols du terrain. La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 1- Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m² pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et 700 m² pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- 2- Pour des terrains déjà bâtis ne respectant pas ces règles, les dispositions ne s'appliquent pas en cas
 - d'extension mesurée;
 - de construction d'annexes;
 - de reconstruction des bâtiments après sinistre;
 - de changement de destination.

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

- 1- **Si les constructions avoisinantes présentent une continuité d'alignement, les constructions nouvelles devront respecter cette continuité ou être implantées au minimum à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.**
- 2- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 3- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Cas des terrains d'une superficie inférieure à 1200 m²

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres

Cas des terrains d'une superficie supérieure à 1200 m²

- 2- Toute construction nouvelle devra s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**
- 3- Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur.
- 4- Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les cas :

- 5- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

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

- 1- Deux habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre ni aux annexes.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit **R + 2 + C** (combles aménageables)).
- 2- Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.

Façades et matériaux :

- 3- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint
- 4- Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 5- Le traitement des parements et des enduits doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades
- 6- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut

Couleurs :

- 7- Le blanc pur est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade.
- 8- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- 9- Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde, sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli.

Toitures, ouvertures :

- 10- La tuile canal, la tuile PVC, la tuile béton, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf dans le cas d'extensions ou de rénovation de constructions existantes qui sont déjà recouvertes avec ces matériaux.
- 11- Le zinc et le bac acier sont autorisés à condition qu'ils soient anthracites ou de teinte ardoise.
- 12- Si la toiture est à deux versants, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 13- Les toitures à un seul versant (monopentes) devront présenter une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.
- 14- Les toitures terrasses sont seulement autorisées dans les cas suivants :
 - ✓ en élément de liaison, ou pour des extensions mesurées ou pour des annexes attendant à la construction principale ;
 - ✓ sur la construction principale tant qu'elles n'excèdent pas 1/3 de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ sur les constructions à destination de bureau, d'activité commerciale, artisanale et/ou de service ;
 - ✓ sur les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ sur les immeubles à destination de logements locatifs ou sociaux.
- 15- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon, sauf en cas d'implantation en limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant.

Cas particulier des annexes

- 16- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 17- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite.

Energies renouvelables

- 18- Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit.
- 19- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

Clôtures

- 20- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 21- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 22- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 23- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 24- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé :

- ✓ **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative

- ✓ **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur le terrain.

- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

- ✓ **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces courants :** (cas général)
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement

 - **Hôtels et restaurants :**
Une place de stationnement par chambre
Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle.

- ✓ **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune

une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

NOTA : Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division.
- 5- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à 10% de la superficie totale de la propriété assiette de l'opération (y compris ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagés)
- 6- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols