

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement 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 en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **ARTICLE UB-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux liés à l'aménagement de la zone et des constructions qui y sont admises,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning ,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les sous-sols dans les zones soumises à aléa ruissellement.

### **ARTICLE UB-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises :

- les constructions à usage d'activités, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les constructions à usage d'activités agricoles et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées à des exploitations agricoles existantes ou à toute activité existante, et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sans augmentation des nuisances.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Tout projet situé dans un périmètre de protection d'une exploitation agricole est soumis à des prescriptions particulières liées à la réglementation en vigueur.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

### **ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales et nationales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### **ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.  
Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau...) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou en, cas d'impossibilité technique, être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis, sauf réglementation liée au Schéma d'Assainissement.

#### **Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

#### **ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

#### **ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance comptée horizontalement entre tout point de ces constructions, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

#### **ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+comble) ou 12 mètres au faitage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux pylônes de radio-télécommunication télescopiques, à condition de ne pas générer de nuisances pour l'environnement immédiat.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

### Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Quelle que soit la nature du sol ou sous-sol, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel avant travaux de plus de 0,6 mètres, cette mesure étant prise en cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

### Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents : pans de bois ou brique pleines.

Les crépis ou enduits doivent être de couleurs gris clair ou ocre.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

### Ouvertures

Les ouvertures doivent être rectangulaires plus hautes que larges, à linteaux droit ou légèrement cintrés, à l'exception des œils-de-bœuf et des vitrines.

### Toitures

Les volumes principaux des constructions nouvelles doivent présenter au moins deux pans de toiture d'inclinaison minimale de 45°, à l'exception des annexes et dépendances.

Les ouvertures en toiture doivent rester modestes et de conception traditionnelle (lucarnes ou fenêtres oscillo-battantes).

### Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

En façade sur rue, les clôtures neuves sont constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en matériaux locaux traditionnels ou revêtu d'un enduit rustique, de 1,8 mètres maximum,
- soit d'un mur de 1,2 mètres, surmonté d'une grille, grillage ou autre dispositif à claire voie, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,8 mètres,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille, d'un grillage ou autre dispositif à claire voie de 1,80 mètres de hauteur maximum pouvant comporter un soubassement de maçonnerie de 0,20 mètre maximum.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite latérale de propriété, elles peuvent de plus ne comporter qu'une grille ou grillage ou être formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature en béton formant des saillies, surmontées d'un grillage à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

La hauteur de la partie en plaques ne pouvant excéder 2 mètres, la hauteur étant mesurée du côté de la limite la plus haute.

Quand elles sont visibles de la rue, ces clôtures doivent être composées d'un mur plein respectant l'aspect de la construction principale ou d'un grillage.

### Garages et annexes

Leurs dimensions, formes, volumes, couleurs ainsi que l'aspect de leurs matériaux constitutifs doivent permettre une bonne intégration avec la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des modifications peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

#### **ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé :

**-Pour les nouvelles constructions à usage d'habitations :**

- pour les immeubles collectifs, au moins 1,5 place par logement
- pour les logements individuels, 2 places de stationnement par logement, y compris le garage.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

#### **ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

#### **ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le COS est fixé à 0,8 pour l'habitat collectif et 0,6 pour l'habitat individuel.

*l ALUR  
mars 2014*