

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

### **Caractère et vocation de la zone UB**

*La zone UB correspond au paysage urbain de type "organique". Ce sont les faubourgs à caractère rural et artisanal. Elle a pour vocation l'habitat, les services, les équipements, les activités artisanales et les activités agricoles. Elle s'inscrit dans la continuité de la zone UA. Le bâti, majoritairement est implanté à l'alignement de la voie sur un parcellaire en bandes étroites, parfois l'implantation se fait en léger retrait de la voie. La continuité visuelle est assurée à la fois par les murs de façade et par les murs de clôture. Cette zone accueille également des équipements scolaires et des équipements de sport et de loisir*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure (article R 442-2c.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature,
- les établissements hippiques, équestres, boxes à chevaux
- les bâtiments à usage :
  - industriel
  - d'entrepôts commerciaux

**Article UB 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:***

- les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement du collège et des équipements de sport et de loisirs
- La transformation des bâtiments de ferme à condition que ces transformations se fasse dans les volumes existant.
- Dans les jardins protégés seuls sont autorisés les abris de jardin d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>.

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

**Article UB 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

## **II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

### **Article UB 4**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

#### **I - Eau potable**

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### **II - Assainissement**

##### **1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En cas d'impossibilités techniques les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

## 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

## **III - Electricité**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

### **Article UB 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non réglementé.

### **Article UB 6**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à la limite de la voie.
- A l'exception des abris de jardin, aucune construction ou transformation de bâtiment en logement ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 25 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant. Cette disposition (recul de 25 mètres) ne s'applique pas dans le cas de transformation de bâtiment de ferme.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer, Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- la ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 6 ne s'applique pas aux équipements publics.

- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

#### **Article UB 7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une des limites séparatives. La marge de recul par rapport à la limite opposée sera au moins égale à 3 mètres.
- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 7 ne s'applique pas aux constructions agricoles et aux équipements publics.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

#### **Article UB 8**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article UB 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle et 80% pour les constructions agricoles.
- les abris de jardin ne doivent pas excéder 15 m<sup>2</sup>
- L'ensemble des dispositions de l'article UB9 ne s'applique pas aux équipements publics.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...)

## **Article UB 10**

### **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1+ un seul niveau de combles et 12 m au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 10 ne s'applique pas aux équipements publics.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...)

## **Article UB 11**

### **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

#### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte:
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3m de large.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Pour les bâtiments agricoles et artisanaux, il n'est pas fixé de pente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
  - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ)
  - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m<sup>2</sup> au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte ou panne flamande.
  - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
  - > Soit en zinc
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Pour les bâtiments agricoles et artisanaux, le bac acier teinté ardoise ou terre cuite est autorisé.

## **FACADES**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

### 1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux. .

### 2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge avec ou sans appareillage en pierre de

taille ou en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit à pans de bois avec un remplissage en torchis recouvert d'un enduit lisse à la chaux de teinte ocrée, soit en bardage bois peint.

- les matériaux destinés à être recouverts ( brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur. L'essentage en ardoise, ou en bois, est admis sur la partie supérieure de la façade.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

### 3) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

## **OUVERTURES**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être soit en bois, soit en pvc ou soit en aluminium. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets et être en bois, soit à panneaux pleins en bois persiennés en partie haute pour le rez de chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs.



- Les volets à enroulement sont admis pour les vitrines des constructions à usage de commerce, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.

### **MODENATURE (DECOR)**

- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

### **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces publics

### **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue pleines doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée avec un couronnement en terre cuite ou en brique.
- Les clôtures sur rue peuvent être composées d'un muret soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, ou en pierre de taille, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée compris entre 0.70 et 0.80 surmonté d'un barreaudage droit et vertical., soit en bois peint, soit en pvc, soit aluminium, ils seront de couleur dénuée d'agressivité
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètres.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.

- En limite latérale, les clôtures végétales peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une haie ou être non visible depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Article UB 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **GENERALITES**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

#### **Article UB 13**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

##### ***OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)***

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

#### **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

#### **Article UB 14**

#### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.