

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
 - les parcs d'attraction,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - les caravanes isolées,
 - l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferraille, etc...) ;
 - les terrains de camping et de caravanes,
 - les carrières,
 - les éoliennes supérieures à 12m de hauteur,
- toute construction ou installation non liée à une construction ou installation autorisée dans la zone.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel : tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le comblement des mares ou plans d'eau repérés au plan est interdit.

- . les constructions à usage commercial dans la limite de moins de 500m² (vente + réserve + bureaux),
- . l'aménagement sans extension des constructions agricoles,
- . les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité existante dans la zone,
- . les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des constructions admises dans la zone,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une construction ou à une installation autorisée dans la zone,
- . les constructions à usage d'artisanat, de bureau ou d'entrepôt dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

Dans la bande de 50m comptés à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, toute construction est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En cas d'accès difficile, la collectivité pourra imposer un recul du portail d'au moins 5m à compter du fil d'eau.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne doivent pas avoir plus de 60m et être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour; voir cotes et croquis en annexe.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Eau :**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :**1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière à l'aide de dispositifs conformes à la réglementation.

L'évacuation des eaux pluviales sur la voie publique est interdite.

III - Electricité - Téléphone :

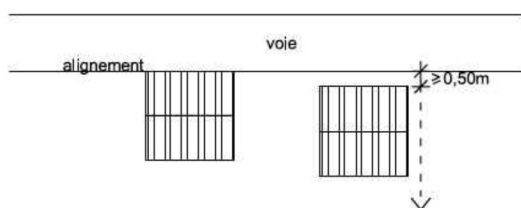
Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UB 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 0,50m des voies publiques.



En cas d'implantation en recul, l'alignement devra être matérialisé par une clôture dont les caractéristiques sont fixées à l'article 11.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

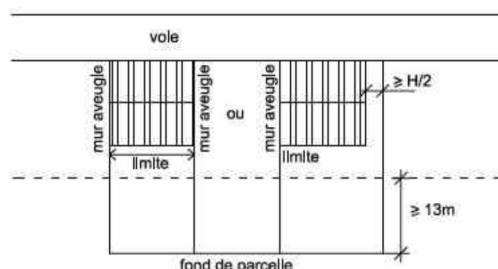
A – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives en cas de mur aveugle, soit avec un recul minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage, dans les autres cas.

B – Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 13m par rapport à ces limites. Pour les dépendances de moins de 25m² le recul minimum est limité à 1m.

Lorsqu'une unité foncière est située à l'angle de rues, une seule de ces limites sera considérée comme limite de fond.



Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

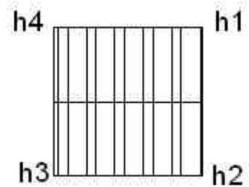
Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée au faîtage avec un minimum de 4m, est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixé

Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Sur les terrains en pente, la cote de référence est la moyenne altimétrique des niveaux de chaque angle de la future construction.



$$H = \frac{h1+h2+h3+h4}{4}$$

La hauteur des constructions est mesurée ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus. Ces derniers éléments ne pouvant excéder 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,5 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égoût de toiture, soit R+1+Combles.

Les constructions à R+ combles présenteront une hauteur mesurée à l'égoût de toiture comprise entre 3,50 et 4 mètres.

L'extension d'une construction principale ne pourra dépasser la hauteur existante mesurée à l'égoût de toiture.

La hauteur des dépendances sera limitée à 4,5m au faîtage ou à 3m lorsque la pente est inférieure à 40°.

La hauteur de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,20m du sol naturel.

Les sous-sols sont interdits.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 l'ouvrage 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.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et les placages sont interdits.

La couleur des façades et des menuiseries se référera au guide des couleurs joint en annexe.

L'aspect du bois peint (à clins verticaux ou horizontaux) est autorisé.

Les couvertures auront l'aspect de la tuile plate de nuances sablé champagne ou brun flammé avec un minimum de 22 unités par m² ou 65 par m² ou encore du chaume.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient le plus discret possible.

Les chassis fixes et tout type de façade translucide seront limités à 1,50m² pour les façades donnant sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les lucarnes sur rue sont interdites. Toutefois, une construction ne dépassant pas 7,5m au faîtage (soit R+combles) pourra comporter une lucarne engagée.

Les conduits de cheminée des constructions à usage d'habitation seront maçonnés.

Les balcons sur rue sont interdits. Sur les façades ne donnant pas sur rue, ils sont limités à 10m².

- Clôtures sur rue : elles ne devront pas avoir plus de 2m de hauteur, la partie maçonnée ne devra pas être supérieure à 1/3 de la hauteur totale. La partie sur voie devra être plantée de haies vives.

Les éléments non-maçonnés ne doivent pas présenter l'aspect et le grain du plastique.

Les éléments maçonnés doivent présenter l'aspect et le grain de la pierre ou être enduits.

Les clôtures verticales pleines d'aspect bois sont autorisées.

Un mur maçonné supérieur à 1,80m est autorisé s'il présente l'aspect et le grain de la pierre ou de la terre, en harmonie avec l'existant dans la rue.

Dans ce dernier cas il présentera obligatoirement un couronnement, sauf s'il s'agit de l'extension d'un mur n'en comportant pas.

Elles pourront également être constituées d'un grillage au maillage inférieur à 10cmx10cm doublé d'une haie vive.

La hauteur des portes ou portails est limitée à la hauteur de la clôture avec un maximum de 2m ou à la hauteur de la clôture si celle-ci dépasse 2m.

- Clôtures sur limite séparative et de fond : la hauteur est limitée à 2m.

La toiture s'arrêtera à la limite des murs pignons de préférence, le débord de toiture ne dépassera pas 30cm.

Sur les autres façades, un débord de toiture est obligatoire sans dépasser 30cm.

Les toitures des volumes principaux devront être à deux pans et la pente comprise entre 40 et 45°. Les croupes sont cependant autorisées. Des dispositions différentes seront possibles en cas de véranda, de dépendances, d'extensions ou d'aménagement de constructions existantes. Les tourelles à 4 pentes ou rondes sont autorisées. Les toitures terrasses sont interdites.

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les constructions déjà existantes sur le terrain et devront s'intégrer dans le milieu environnant. Dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme aux dispositions énoncées ci-dessus, les façades, toitures et matériaux pourront être différents des règles édictées dans le présent règlement si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Un même linéaire de faîtage en R+1+combles ne pourra dépasser 12 mètres. Cette longueur est portée à 16,5 mètres pour les constructions ne dépassant pas 7,50 mètres au faîtage.

La largeur de pignon des constructions à destination d'habitat ne pourra dépasser 8m.

Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Article UB 12 - STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - * 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, dont au moins une sera couverte,

Les aires de stationnement nécessaires aux vélos et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - * 60 % de la surface de construction ou 1 place si leur surface est inférieure à 50m²
- Pour les commerces :
 - * 1 place affectée au stationnement par 25m² de surface de vente.
 - * les commerces d'une surface inférieure à 75m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
 - * hôtels et restaurants (hors changement de destination) : 1 place de stationnement par chambre ; 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2 et L.113-3 du Code de l'Urbanisme.

En forêt de protection et en espace boisé classé l'autorisation préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion ou d'un règlement d'exploitation;
- une coupe est déjà exonérée de démarche par la notice de gestion de la forêt de protection précisant les catégories de coupe exonérées. »

2 - Obligations de planter

Dans les secteurs repérés aux plans de zonage, des plantations sont imposées lors de la réalisation de tout projet.

3 - Autres protections

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Il sera planté des arbustes à feuillage persistant à raison d'un pour 75m² de terrain ou des arbres fruitiers ou d'ornement de haute tige à raison d'un arbre pour 200m² de terrain.

Les végétaux seront choisis de préférence dans la liste figurant en annexe.

Des espaces paysagés et plantés seront aménagés, en pleine terre, sur une surface au moins égale à 50 % de la surface totale du terrain. Ne sont pas incluses dans la définition de la pleine terre les surfaces bâties, les terrasses au sol, les surfaces de roulement et de stationnement.

Les éléments naturels protégés sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et à leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Article UB 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UB 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non fixé