

## CHAPITRE 2 - Zone UB

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone correspondant à une urbanisation de type pavillonnaire.

Le secteur UBa comporte des prescriptions particulières pour les clôtures.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **RAPPELS**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ les constructions à usage agricole,
- ✓ les carrières,
- ✓ les installations classées,
- ✓ tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443.6.4. du Code de l'Urbanisme et le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf. annexe 3 du règlement),
- ✓ les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces

voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

## 2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie soit une largeur de voie minimum de 3 mètres (6 mètres de chaussée).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2- Assainissement

#### 2 -1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

#### 2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le soi. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques à condition d'être parallèles ou perpendiculaires à ces dernières, sauf contrainte liée à la forme du parcellaire ou à une orientation favorable à des économies d'énergie.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de

télécommunication et de télédiffusion.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- ✓ Soit en limite séparative,
- ✓ Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Les piscines non couvertes ainsi que les constructions annexes isolées de moins de 6 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,20 m ne sont pas concernées par ces règles.

Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.

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

Non réglementée.

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

##### RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

#### CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité parfaitement

intégrée au contexte bâti, est souhaitée, à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

## REGLES ARCHITECTURALES

### VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de plusieurs pans, dont la pente sera comprise entre 34° et 45°.

Les bâtiments annexes pourront être couverts de toits dont la pente minimum sera de 20°.

Pour les vérandas, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale.

### COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts de tuiles plates à emboîtement ou de tuiles plates dites de Bourgogne.

Les tuiles béton sont autorisées.

Les couleurs autorisées sont comprises dans une variation de rouge à brun à l'exclusion de toute autre.

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- ✓ Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- ✓ Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit au moyen de lucarnes jacobines,
- ✓ Au moyen de verrières, même de grandes dimensions, intégrées à la pente du toit sans saillie.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect), de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits et menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

Les panneaux solaires seront de préférence intégrés à la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 20% de l'emprise totale de la construction.

### FAÇADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples, de couleur claire, non criarde, à l'exclusion du blanc pur et du gris.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées.

Les panneaux photovoltaïques, les chauffe-eau solaires et les climatiseurs implantés sur les murs des constructions ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global de composition d'une façade contemporaine de qualité.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

## CLOTURES

a) Clôtures sur espaces publics ou destinés à le devenir

### **Zone UB :**

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues. Elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,60 m (à l'exception des haies).

Elles seront réalisées soit :

- ✓ Au moyen d'un mur de maçonnerie enduit ou en pierre apparente, d'une hauteur maximum de 1,60 m ; les piliers et portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.
- ✓ Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaine avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois.

Les murs seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, soit en pierre, soit en béton bouchardé ou lazuré.

- ✓ Au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 2,00 m, à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage.

Les portes et portails en bois ou en métal seront peints ou teintés.

**Zone UBa :** Les clôtures doivent être implantées sur les côtés et l'arrière de chaque construction de façon à laisser libre et non close la façade avant de chaque parcelle, afin de permettre le libre accès des compteurs aux personnels des concessionnaires d'équipements publics et ainsi de dégager un espace de pelouse non close qui compose avec celles des voisins.

b) Clôtures entre propriétés privées

Non réglementées.

## ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.  
Les buttes de terre sont limitées à un demi-niveau avec une pente inférieure à 15%.  
Les sous-sols sont interdits, qu'ils soient enterrés ou non.

#### ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sera au minimum de :

- 1 place par logement d'une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>
- 2 places par logement de surface hors œuvre nette supérieure
- 1 place par logement social quelle que soit sa taille
- 1 place publique pour 2 logements dans les opérations d'ensemble
- un local fermé pour garage à vélo doit être prévu à l'intérieur de chaque immeuble collectif

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

#### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 30 % au moins de la surface de chaque parcelle sera engazonnée ou plantée, inaccessible aux véhicules.

Chaque parcelle devra être plantée d'au moins 3 arbres de haute tige (feuillus).

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, avec une fosse de 4 m<sup>3</sup> minimum.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et participant à la composition générale de l'opération seront exigés, ils représenteront 10 % au moins de la surface du tènement.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,35.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, ni aux équipements d'infrastructure.