

### **3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UB**

#### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

#### **DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

#### **DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Tous les travaux, aménagements et clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol quelle que soit leur importance.

#### **DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

#### **UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à enregistrement, déclaration.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

#### **DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

#### **DANS LES PÉRIMÈTRES DANS L'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Toutes les constructions et installations de plus de 20 m<sup>2</sup> sont interdites tant qu'un projet d'aménagement global n'aura pas été approuvé par la commune pour le périmètre concerné.

## **UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

---

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et leurs annexes.

### **DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les constructions sont autorisées à condition :

- qu'elles ne constituent pas un hébergement de personnes à mobilité réduite.
- que la partie habitable soit au-dessus de la cote d'inondation connue la plus défavorable.

### **DANS LES TERRAINS CULTIVES À PROTÉGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les constructions isolées d'entrepôts pour du matériel de jardinage à condition que leur surface au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

### **DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE-GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

### **DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE**

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide. Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes.

## **UB3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE**

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- les travaux et les extensions de constructions ou aménagements existants.
- les annexes.

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **UB4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT**

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante.
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### **POUR LES PISCINES**

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

## **Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

## **UB5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

### **Implantation des constructions principales par rapport aux voies**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit essentiellement en limite de la voie. Les décrochements de façades sont autorisés pour souligner un aspect fonctionnel du bâtiment ou pour se raccorder à un bâtiment riverain en retrait,
- soit en prolongement de l'une des constructions principales existantes sur le terrain ou en limite séparative.

Aucune partie de construction principale ne peut s'implanter au delà de 30 m de la voie.

Toutefois dans les constructions comprises dans les opérations d'ensemble cette bande de 30 m s'applique par rapport aux voies internes à l'opération.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

### **Implantation des autres constructions par rapport aux voies**

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 20 m des voies\*.

Lorsque ce retrait de 20 m ne peut être respecté du fait de la faible profondeur de la parcelle, les annexes non maçonnées doivent être le plus éloignées possible des voies.

### **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10 m du domaine public ferré,
- 5 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3 m des équipements sportifs.

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

## **UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

### **TOUTEFOIS**

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

La création de baies doit être en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.

## **UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ**

---

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **DANS LES TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- une emprise au sol par bâtiment de 10 m<sup>2</sup>,
- un coefficient d'emprise au sol de 10%.

## **UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage,
- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Au-delà d'une bande de 30 m depuis la voie, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur au point le plus haut.

### **TOUTEFOIS**

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur.

## UB11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### GÉNÉRALITÉS

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les annexes non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup>.
2. Les vérandas, serres et constructions enterrées.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain.
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures;etc.),
- les éléments en faïences ou mosaïques,
- les menuiseries cintrées ou partitionnées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries.

### VOLUMÉTRIE

Lorsqu'un bâtiment est implanté à la limite de la voie entre deux bâtiments existants à la limite de la voie, la hauteur de l'égout du toit doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

A défaut, les façades doivent être au moins égales à 5 mètres de hauteur. Pour les constructions en pignon à la limite, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

Les fenêtres de toit ne peuvent excéder 78 x 98 cm. La multiplicité (nombre, disposition...), des fenêtres de toit peut être interdite si cela nuit à la qualité architecturale du bâtiment.

### TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 30° et 45°.

Les toitures prolongeant les façades sur voie doivent comprendre au moins une pente et les toitures terrasses sont alors interdites.

### FAÇADES ET PIGNONS

Les murs en façade sur voie :

- doivent comprendre au moins pour partie de la brique,
- ne peuvent être que d'aspect brique, maçonnerie enduite, verre ou bardage bois régulier et teinté.

La brique apparente en façade en partie ou en totalité, doit être rouge de teinte unifiée.

Les portes et volets doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel, marron ou métal interdites).

Les coffrets des volets roulants doivent être dissimulés derrière des lambrequins.

## **CLÔTURES**

Les murs en maçonnerie ou briques traditionnels existants, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut :

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille.
- 

Les murs et murets doivent être en maçonnerie enduite et/ou en briques.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, sportif ou éducatif, peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

## **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent donc se situer le cas échéant, soit à l'intérieur du bâtiment, soit derrière une clôture ou un autre bâtiment.

## **TOUTEFOIS, SUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements et extensions devront :

- soit être de facture contemporaine,
- soit reproduire le style du bâtiment, et satisfaire les règles ci-dessous sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

## **TOITURES**

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les pignons existants « à pas-de-moineaux » ou « à redents » doivent être conservés.

La création de lucarnes en toiture est interdite s'il n'en existe pas déjà. Sinon elles ne sont autorisées que similaires à celles existantes.

À défaut de lucarne, l'éclairage des combles peut être assuré par des fenêtres de toit arasées dans la toiture et n'excédant pas 1m<sup>2</sup>.

Les menuiseries de ces fenêtres peuvent être :

- couleur bronze
- couleur de la couverture de toiture
- couleur d'accessoires de toiture (gouttières, épis, etc.)

Elles ne peuvent être couleur aluminium.

La somme des largeurs des lucarnes et fenêtres de toit d'un versant de toiture ne peut totaliser plus du quart du linéaire d'égout de toit.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires en toitures ne sont autorisés que s'ils couvrent uniformément tout un pan de toiture et sont d'une couleur similaire à celle du reste de la toiture.

## **FAÇADES**

Les ornements traditionnelles (gouttières, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, ornements divers en briques ou en stucs, etc.) existantes doivent être conservées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement et de superficie des ouvertures doivent être respectés.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des structures apparentes du bâtiment doivent être conservés.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le rythme des ouvertures et de la structure.

## **ASPECT DES OUVERTURES**

L'ensemble des ferronneries ou boiseries ouvragées, de portes et fenêtres (rambardes, lambrequins, huisseries, etc.) doit être conservé.

Les porches, portails et portillons ouvragés doivent être conservés

Les volets roulants sont interdits en extérieur, lorsque la construction date d'une époque où originellement elle a ou avait des volets à battants.

## **UB 12 - STATIONNEMENT**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Un emplacement par tranche\* de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **TOUTEFOIS :**

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- les commerces,
- les bureaux,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de SHOB.

## **UB 13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

### **DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les boisements doivent être maintenus ou créés à défaut.

Des parties peuvent toutefois y être supprimées :

- dans les parcs, à condition qu'elles interviennent dans le cadre de la restructuration globale du parc, dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres,
- pour réaliser des aménagements de mise en valeur écologique,
- pour assurer le maintien du milieu humide,
- dans les campings, pour réaliser les circulations et ménager des emplacements pour les installations.

Seuls y sont autorisés :

- des imperméabilisations ponctuelles (aires de jeux, kiosques, pergolas, aires de stationnement, etc.),

- les voiries et réseaux permettant de desservir les aménagements ou les constructions existantes sur le terrain.

#### ~~UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

---

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~