



## Chapitre II - Dispositions applicables à 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 agricole
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- tout dépôt de plus de 5 véhicules sur une même unité foncière,
- les exhaussements et affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR UBc :

- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping et de caravanage, les HLL,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- tout dépôt de plus de 5 véhicules sur une même unité foncière,
- les exhaussements et affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

#### DANS LES ZONES HUMIDES REPEREES :

Toutes constructions ou utilisations du sol sont interdites

#### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92 :

- les constructions non citées à l'article UB1,
- les constructions, extensions et réfections à usage artisanal à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone,
- les aménagements, réfections, et extensions des constructions à usage industriel à condition qu'elles soient antérieures à la date d'approbation du présent document,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.



Dans le cadre d'une division foncière :

- les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD415 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

- les constructions d'habitation et équipements scolaires à condition qu'elle bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Eléments identifiés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### **Article UB 3 : Accès et voirie**

#### 1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 3m d'emprise.

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.

#### 2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service (dénéigement, ordures ménagères,...).

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 doivent avoir une emprise minimale de 4 m.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.



## Article UB 4 : Desserte par les réseaux

### 1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation par le biais de points individuels (sources, puits...) doit être limitée à l'existant. En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'un accueil du public ou d'employés, l'eau fournie réputée potable doit être délivrée par le réseau public ou à défaut, par une ressource dûment autorisée par un arrêté préfectoral.

Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable s'applique à l'ensemble du territoire.

### 2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire). Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux usées artisanales et industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement si nécessaire.

Dans les zones d'assainissement autonomes, les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

### 3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Aucun ruissellement de type coulée de boue, de graviers issue de la parcelle privée ne doit se déverser sur la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

### 5- ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX OU TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

## Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes (parcelles suivantes si non bâties)
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum.

### Cas particuliers

- les extensions, aménagements du bâti et annexes non habitées peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m. (dérogation service public et intérêt collectif)
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.
- les reconstructions après sinistre : elles peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

### Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre à l'identique à la construction initiale.

### Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.
- aux locaux techniques nécessaires aux services publics et les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

### Retrait par rapport aux lisières de bois

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 m des limites de la zone Nf.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité de ce PLU.
- aux locaux techniques nécessaires aux services publics et les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.



## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé

## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faitage.

### Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UB 11 : Aspect extérieur

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.

### 1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

### 2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proche du bâtiment principal.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.



Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

### 3- TOITURES

- **MATERIAUX :**

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat,
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé,
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés,
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnante est acceptée.

### 4- OUVERTURES

- **OUVERTURES SUR FAÇADE :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

- **OUVERTURES SUR TOITURES :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

### 5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.



## Article UB 12 : Stationnement

### 1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

### 2 - NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce ratio est applicable aux extensions et à l'aménagement des constructions existantes lorsqu'ils visent à accroître la surface de plancher à vocation d'habitat existante de plus de 80 m<sup>2</sup>.
- pour les autres vocations : Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

### 3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## Article UB 13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie. A ce titre, les surfaces de toitures végétalisées intègrent le calcul de ces surfaces.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et s'intégrant dans l'environnement paysager.

Les plantations nouvelles d'arbres de hautes tiges sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de parking.

## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

## Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.