

• **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

• **ARTICLE 5 - EXCLUSION DE L'APPLICATION DU C.O.S.**

L'article 14 du règlement relatif au coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des bâtiments à usage scolaire, hospitalier et sanitaire, de services publics de sécurité, d'incendie et de secours.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone, qui recouvre les parties agglomérées de la ville ancienne, à forte densité, est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

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

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

Dans les secteurs paysagers arborés, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

ARTICLE UA 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- ▮ Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- ▮ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. ...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre et les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction et de lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1) Les constructions sont implantées à l'alignement.

2) Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- si des considérations techniques le justifient,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- entre deux voies parallèles distantes de plus de 15 m, implantation à l'alignement sur la façade de la voie la plus importante.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

1) - Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement par rapport :

a) aux limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zones :

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

Toutefois, des interruptions de façades peuvent être acceptées lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes anciennes ; les constructions doivent alors s'implanter d'un côté sur la limite séparative latérale et de l'autre côté sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m.

b) aux limites séparatives arrières et limites séparatives latérales constituant une limite de zone où les dispositions de l'article 7 sont plus contraignantes :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit : $D \geq H - 3 \text{ m}$.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière, sur la limite latérale constituant une limite de zone ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

2) - *Au-delà de la bande de 17 m* définie au paragraphe précédent, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou au moins à 2 m de celles-ci conformément aux dispositions prévues au paragraphe 1b) ci-dessus : $D \geq H - 3 \text{ m}$.

3) - *Une implantation différente* de celle prévue par les § 1b) -2e alinéa et 2) ci-dessus peut être acceptée :

- si cela contribue à une meilleure architecture, pour permettre d'adosser la construction projetée contre la façade aveugle d'un bâtiment voisin en bon état, implanté sur limite. Toutefois, cette construction :
- ne devra pas dépasser le gabarit de ce bâtiment,
- devra respecter les règles d'implantation par rapport aux autres limites.
- cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de ces limites.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) - *Par rapport à l'alignement opposé*, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$

Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette hauteur peut être portée à :
 $H \leq D + 4 \text{ m}$.

Pour l'application du paragraphe 1, 1er alinéa ci-dessus, aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 17 m.

2) - *La hauteur d'une construction* ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2+combles) D'une manière générale, une hauteur différente peut être autorisée pour respecter épannelage général des constructions voisines.

3) - *Par rapport aux limites séparatives arrières*, aux limites séparatives latérales constituant une limite de zone et au-delà de la bande des 17 m mentionnée dans l'article UA7, la hauteur d'une construction est la suivante : $H \leq D + 3 \text{ m}$

4) - *Des hauteurs supérieures* à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions si elles sont justifiées par des considérations techniques ou architecturales.

5) - *Nombre de niveaux* :

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

6) - *Clôtures et portails* :

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir 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 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.

Les éléments décrits ci après concernent les travaux de conservation, de restauration, de réhabilitation, et d'entretien des bâtiments existants. Ils doivent être exécutés suivant les techniques adaptées à l'emploi de matériaux destinés au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices, et si leur aspect s'inscrit dans aspect général de l'immeuble.

Des prescriptions indiquent une obligation de faire, alors que les recommandations ont valeur de simples orientations et définissent un cadre général d'intervention sur les édifices.

1 – Matériaux :

a/ Pierre de taille :

Prescriptions:

Les parties en pierre de taille destinées à être vues (murs harpés, moulures, bandeaux,...etc), doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites, sauf traitement au lait de chaux.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre est interdit (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage,...).

Les scellements, percements, fixations directes sur les pierres de taille sont interdits. Les éléments fonctionnels autorisés pour l'usage de l'immeuble (enseignes, plaques professionnelles,...etc) seront fixés dans les joints.

Recommandations :

Les façades ou parties de façade en pierre de taille peintes doivent être nettoyées pour rendre la pierre apparente.

Les pierres abîmées ou détériorées, qui devront être réparées pourront être soit remplacées, soit traitées en ragréage avec des matériaux de substitution à condition de présenter le même aspect que la pierre originelle.

En encadrement de baies, la pierre devra conserver un aspect homogène sur l'ensemble de la façade.

De même les lisses horizontales doivent être maintenues ou restituées.

L'épaisseur des joints ne sera pas élargie lors des travaux de rejointoiement.

b/ Brique :

Prescriptions:

Lorsque la brique constitue dans l'aspect et la composition d'ensemble un élément important de l'architecture, elle doit être conservée et restaurée selon des formats, aspect et joints identiques aux dispositions d'origine

Recommandations :

Le remplacement d'éléments de brique rendu nécessaire par leur mauvais état devra être effectué avec des briques pleines et entières, sans faire appel à un placage.

c/ Enduit :

Prescriptions:

Les parties de maçonneries autres que la pierre de taille, qui ne sont pas destinées à être vues (moellons, parpaing, galets...etc), doivent être enduites.

Recommandations :

L'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle et sable, éventuellement complété d'un badigeon, en adéquation avec le support.

Le nu fini de l'enduit sera celui des pierres de taille, à moins que celles ci ne soient en légère saillie par rapport à l'enduit

Un enduit ne pourra pas être peint.

*Les teintes seront naturelles issues de teintes de terres (pas d'oxydes).
L'aspect de surface de l'enduit sera défini en fonction du type de l'architecture concernée*

d/ Peinture :

Prescriptions:

Les menuiseries extérieures seront peintes

Recommandations :

La peinture des menuiseries extérieures et de la charpente apparente seront mates en règles générales.

Les portes d'entrées des immeubles comportant des moulures présentant un intérêt décoratif seront laquées.

Les couleurs seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

2 – Percements :

Prescriptions:

Les baies des portes et fenêtres doivent être maintenues ou restituées en cohérence avec la composition de la façade, tant dans leurs positionnements que dans leurs proportions d'origine.

Recommandations :

Dans le cas de restitution de baies, leur encadrement devra également être restitué selon les dispositions d'ensemble de la façade. Il en existe en pierre et d'autres en bois.

Portes d'entrées :

Prescriptions:

Les vantaux seront en bois , avec ou sans table saillante et mouluration.

Recommandations :

Les impostes vitrées qui pourront être habillées d'un barreaudage ou d'une serrurerie.

Les vantaux de porte entièrement vitrés sont interdits.

3 – Balcons :

Prescriptions:

Les balcons anciens existants en bois ou pierre seront maintenus.

Recommandations :

La création de balcons peut être autorisée au cas par cas,. Dans ces conditions, ils sont constitués de dalles de pierre supportées par des consoles en pierre, habillée sur leur pourtour d'un bandeau en pierre moulurée. De plus, cette création ne pourra être envisagée que si elle s'harmonise avec le reste de la façade.

Les gardes corps seront en fer.

La largeur maximale autorisée est celle constituée par la baie et ses volets ouverts dans le cas d'un balcon ponctuel. En continue, sur toute le largeur de la façade dans le cas d'un balcon filant reprenant plusieurs baies.

La saillie du balcon ne devra pas dépasser celle de l'avant toit.

4 - Menuiseries :

Prescriptions:

Les menuiseries seront en bois peint
Le P.V.C. est interdit.

Recommandations :

Des menuiseries métalliques peuvent être autorisées.

La peinture des menuiseries extérieures y compris les portes de garages sera mate.

a/ Fenêtres :

Prescriptions:

Les fenêtres devront être de même type sur toute la façade: proportions , partition des « petits bois », et du même matériau.

Recommandation :

De préférence les menuiseries anciennes seront maintenues et restaurées si leur état le permet.

b/ Fermetures :

Prescriptions:

Les contrevent et persiennes seront en bois.
Ils seront maintenus ou restitués selon leurs dispositions d'origine.
Les volets roulants sont interdits.

Recommandations :

Les contrevents et persiennes devront être homogène dans leur aspect sur toute la hauteur de la façade, sauf si la conception d'origine présentée une distinction de traitement selon les niveaux au plan architectural.

c/ Vitrages :

Prescriptions:

Les vitrages en miroir sont interdits

Recommandations :

Aux doubles vitrages seront préférés des vitrages épais ou des sur vitrages intérieurs.

d/ Coloration :

Prescriptions:

Les enduits seront teintés. La teinte sera soumise à avis de l'architecte des Bâtiments de France au cas par cas

Recommandations :

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants seront de la même couleur que les menuiseries.

5 – Toitures :**a/ Charpentes :****Prescriptions:**

Les parties de charpentes des avant toits devront être maintenues apparentes et peintes.

Recommandations :

Les avant toits seront d'une longueur en adéquation avec le type de toiture.

b/ Couvertures :**Prescriptions:**

Les couvertures seront réalisées en tuile plate de terre cuite seront de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée (rouge brun vieilli nuancé patiné). Pente minimum 60%. Des pentes différentes peuvent être autorisées pour les annexes ou pour des raisons architecturales.

La couverture sera réalisée en ardoise lorsque la conception originelle de l'édifice l'impose.

Les pentes de toitures existantes doivent être maintenues.

Recommandations :

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi

Les fenêtres de toit et lucarnes peuvent être exceptionnellement autorisées dans les conditions énoncées dans le chapitre concernant les « typologies architecturales »

c/ Cheminées :**Prescriptions:**

Les souches de cheminées seront enduites et surmontées d'un faitage en terre cuite ou briques.

Recommandations :

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être compris dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée.

d/ Lucarnes :**Prescriptions:**

Les lucarnes seront maintenues et restaurées dans la mesure où elles font partie de l'architecture

Recommandations :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec le couvrement de l'édifice

6 – Clôtures :**Prescriptions:**

Les clôtures mentionnées au plan graphique seront maintenues sur leur linéaire et complétées si nécessaire pour assurer la continuité de l'ensemble.

Les matériaux et dispositions d'origines doivent être maintenus ou/et restitués.

La démolition ou la transformation des éléments de clôtures pourra être interdit.

D'une manière générale, les matériaux tels que le PVC sont interdits tant pour les clôtures que pour les portails.

Recommandations :

L'unité des clôtures doit être respectée sur son linéaire, et les éléments qui pourraient y être intégrés doivent l'être dans le dessin général et dans la prise en compte du matériau constituant la limite séparative.

Des ouvrages complémentaires pourront s'inscrire dans le style de la clôture (matériaux, ferronneries, ...etc)

Le métal et la pierre seront privilégiés, en relation étroite avec les matériaux de façade.

7 - Décor et modénature :**Prescriptions:**

Les décors anciens tels que épis de toitures, bandeaux, corniches, moulures, appuis saillants,.....etc seront maintenus et restaurés.

Recommandations :

Ils pourront être restitués conformément aux dispositions originelles: ils seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

8 - Traces et vestiges :**Prescriptions:**

Les traces d'architectures anciennes pourront être mises en valeur selon leur intérêt archéologique et leur insertion dans la composition générale de la façade.

9 – Andronnes :**Prescriptions:**

Les espaces libres laissés entre les bâtiments d'habitations seront maintenus.

La marque de cet espace libre devra être présente.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel dense.

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

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

Dans les secteurs paysagers arborés, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m² ,
- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie ;

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.