

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat où les bâtiments sont construits en majorité en recul par rapport à l'alignement.  
Elle comprend un secteur UCb1, réservé à un habitat à faible densité.

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

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

#### Sont interdits:

- 1.1. Les constructions agricoles.
- 1.2. Les installations classées, sauf celles prévues à l'article UC2 paragraphe
- 1.3. Le stationnement des caravanes isolées
- 1.4. Les terrains de caravanes
- 1.5. Les terrains de camping
- 1.6. Les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.7. Les carrières
- 1.8. Les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UCb2

### ARTICLE UCb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les secteurs identifiés par la servitude de l'article L123.2.b du code de l'urbanisme, devront respecter le pourcentage de logements sociaux indiqué dans le document de mixité sociale (7a)**

#### Sont admises :

2.1. Les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 15.01.2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.2. Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

2.3. Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

2.4. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.5 La démolition de tout immeuble sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article L 430.3 du code de l'urbanisme.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UCb 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

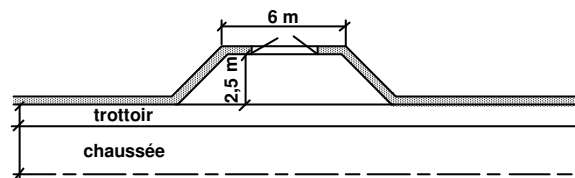
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m suivant le croquis ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Pour les voies à créer, la plate forme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m si elle ne dessert pas plus de 6 logements.

## **ARTICLE UCb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

### 4.2. : Assainissement

Les constructions devront avoir une collecte séparée des eaux usées et pluviales jusqu'au branchement public.

#### 4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques, (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

#### 4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains 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 du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

## **ARTICLE UCb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UCb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.**

6.1. Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, lorsque cette voie est un chemin piéton, l'implantation peut être faite en limite pour des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m.

6.2. Dans le cas de composition d'ensemble et pour les constructions en bande, ce minimum peut être ramené à 2,5 m.

6.3. La règle générale peut être modifiée, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain. Dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement ou dans la continuité du bâti existant à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

## **ARTICLE UCb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

- soit le long des limites séparatives

- \* s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m.

- \* s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive. Au-delà la hauteur maximum sera de 3,5 m.

- \* à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons jumelées.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au § 7.1, peuvent être autorisées en cas d'opération d'ensemble.

7.3. Les piscines peuvent s'implanter dans la bande des 5m.

7.4. la règle générale peut être modifiée, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes qui ne respectent pas les distances par rapport aux limites séparatives, des aménagements seront autorisés tels que : la fermeture des escaliers extérieurs, terrasses, paliers etc....).

## **ARTICLE UCb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé

## **ARTICLE UCb 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain. Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,5.

Pour les maisons uni-familiales groupées ou en bande, il pourra être porté jusqu'à 0,60.

Dans le cadre d'une rénovation, les maisons de caractère pourront éventuellement obtenir une dérogation sans modification du volume.

## **ARTICLE UCb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 m. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m.

## **ARTICLE UCb 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **I. Constructions**

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- les extensions ou modifications devront être en harmonie avec le bâtiment existant.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus devra prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

### Toitures

- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- en règle générale, le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge.
- les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

- des dispositions différentes peuvent être admises pour l'implantation de dispositifs d'économies d'énergies et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture et d'autres formes de toitures peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, l'extension des bâtiments existants ou des bâtiments annexes pour être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

### Façades

Si dans les alentours un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

L'aspect des constructions et notamment la couleur des façades et des menuiseries, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des couleurs
- Harmonie des volumes
- Intégration dans le site

## **II. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes de préférence locales ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement, béton architectural etc...).

## **ARTICLE UCb 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

\* Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété

## **ARTICLE UCb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pour les lotissements, les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et entretenues.

Les espaces boisés classés figurant au plan 3A sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UCb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé pour la zone UCb et 0,20 pour le secteur UCb1

Sur le secteur UCb1 le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable