

ZONE UB

Mis en modification le 25/06/2008 - arrêté le 16/12/2009 – approuvé le 28/04/2010

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité.

Elle comprend un secteur UBa de densité plus élevée permettant de favoriser la mixité sociale de l'habitat.

La zone UB comprend également un secteur indicé (i) soumis au risque d'inondation.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

2) Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionales des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

3) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes départementales

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 955, les constructions exposées au bruit des voies de 4ème catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux articles L.571-9 et L571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la ligne TGV, les constructions exposées au bruit des voies de première catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

4) Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux prévue à l'article R444-2 du code de l'urbanisme ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinants un « élément de patrimoine à protéger ».

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à de nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les éoliennes.

Dispositions relatives aux éléments de patrimoine végétal à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

En sus, dans le secteur UB(i) :

Les sous sols sont interdits.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes dans la zone ou dans la zone urbaine limitrophe, dans la

mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

- La transformation, la création et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone sous réserve :
- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Dispositions relatives au patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En sus, dans le secteur UB(i) :

Les constructions devront avoir leur premier niveau de plancher 20 cm au dessus de la côte maximale atteinte par l'eau.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DÉFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tous les accès doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b- eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

3) ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉCOMMUNICATIONS

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

4) DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX « ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altère pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si le terrain est situé en zone d'assainissement non collectif, une surface de 700 m² minimum est requise pour le rendre constructible.

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

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer
- soit observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit observer un recul identique l'une des deux constructions voisines.

Aucune construction ne pourra présenter un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer inférieur à celui de la première construction principale implantée sur l'unité foncière.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de SHOB pourront s'implanter à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou observer un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Dispositions relatives aux éléments de patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

Arbres isolés :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique :

Le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'« arbre isolé à protéger ».

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette règle ne s'applique ni aux jambages, ni aux lucarnes, ni aux pans de toitures.

Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les abris de jardins et annexes, d'une superficie maximale de 20 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faitage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives. Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de SHOB pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Dispositions relatives aux éléments de patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

Arbres isolés :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé à protéger » situé en limite séparative :

Tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'« arbre isolé à protéger ».

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m. Cette distance de 4 m n'est pas exigée lorsque l'une des deux constructions est de faible taille (moins de 20 m² de SHOB et moins de 3,20 m de haut).

Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 36 % de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Une tolérance maximum de 2 m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout des toitures en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignons en façade.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

Hauteur absolue

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, soit un niveau droit sur rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageables (R+1+C).

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole autorisées à l'article UB 2, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au point le plus haut.

La hauteur des constructions à usage d'équipement sportif, culturel ou socioculturel, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au point le plus haut.

La hauteur des autres constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne,...

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions Générales :

Le permis de construire ou la déclaration de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits sur les bâtis de front à rue :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),

Sont interdits sur tous les bâtis :

- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger repérés sur le plan de zonage conformément à l'article L 123-1 7° du Code de l'urbanisme :

Tous travaux portant sur un bâtiment existant devront respecter le caractère architectural de celui-ci (volumétrie, matériaux, composition des façades, détails architecturaux, menuiseries).

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

2- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

Tous travaux portant sur un bâtiment existant devront respecter le caractère architectural de celui-ci (volumétrie, matériaux, composition des façades, détails architecturaux, menuiseries).

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions de front bâti, doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le bois, la pierre, le béton, etc... - est toutefois autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Par contre cette règle ne s'applique pas pour les constructions édifiées sur les parcelles situées en arrière plan, afin de favoriser la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions, qui pourront adapter des matériaux d'isolation thermiques des parois opaques des constructions et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture et donc adopteront des formes architecturales en adéquation avec l'utilisation de ces matériaux.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

Les toitures des constructions principales auront une pente au moins égale à 40 degrés, avec ou sans brisis.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.
Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles pannes flamandes ou mécaniques petit moule de teinte uniforme dans la gamme des rouges, rouge-orangés ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.
Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures en toitures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie seront réduites tant en nombre qu'en dimensions. La longueur totale de l'ensemble des ouvertures ne pourra excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

Les lucarnes sont plus hautes que larges ; les dimensions des ouvertures dans la toiture (hauteur et largeur) sont moins importantes que celles des baies situées au niveau droit inférieur.

Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1 m, murs compris.

3- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois, dans la gamme de couleur des pigments naturels ocre rouges, ocre jaunes et les tons chaux.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

4- Clôtures

Rappel : les haies et végétaux sont réglementés à l'article 13.

En front à rue et dans la marge de recul imposée ou autorisée (recul de fait du projet) à l'article 6, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de

0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale, en cohérence avec le paysage environnant.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

5- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera de ton sombre à choisir en fonction du ton du support. L'emplacement à privilégier doit être le moins visible de l'espace public.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

GÉNÉRALITÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :

- 2 places de stationnement automobile par logement ;
- une place de stationnement automobile par logement aidé mentionné à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme ;
- en sus, à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 2 logements (à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement (à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).
- d'augmenter le nombre de logement (à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme), par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant

il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 150 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour les haies de clôture, les essences locales seront recommandées et les résineux persistants seront évités (cf. liste d'essences annexée au PLU dans le document « appui réglementaire »).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces plantés au sol (ou en terrasse) doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Arbres isolés :

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.