

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB couvre les secteurs à vocation principale d'habitat. Il s'agit de zones de faible ou moyenne densité, occupées par un tissu de type essentiellement pavillonnaire : les constructions sont implantées en retrait de l'alignement ; en fonction des dimensions du parcellaire, les constructions sont implantées ou non sur les limites séparatives.

La zone UB est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UBa, qui présente une forte hétérogénéité quant au mode d'implantation des constructions, celui-ci se caractérisant par des reculs variés par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.
Ce secteur comprend un sous-secteur particulier UBam qui correspond à la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale pour les gens du voyage sédentarisés, situé ruelle Poltron.
- le secteur UBb, qui correspond au groupe d'habitations « le village de la forêt » et rue du hameau du village, celui-ci se caractérisant par des constructions implantées sur l'une au moins des limites séparatives, en retrait ou à l'alignement des voies.
- le secteur UBc correspond à l'opération d'habitation dite de l'Aulnoye.
- le secteur UBd correspond aux zones d'habitation de la ZAC du Cavoy. Les constructions se caractérisent par des implantations en retrait de l'alignement, sur l'une au moins des limites séparatives, et par un retrait régulier par rapport à l'alignement.

Article UB1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- le stationnement des caravanes au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,

Article UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB1 ainsi que les occupations et utilisations du sol autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants au sens de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

Les constructions isolées (cf Glossaire) à conditions qu'elles soient limitées à deux par terrain et que leurs emprises au sol cumulées ne dépassent pas 30 m².

Les constructions à usage de commerce et de bureaux à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- la surface hors œuvre nette n'excède pas 150m²,
- ils soient le complément de l'habitation du professionnel et n'occupent pas une surface hors œuvre nette excédant 50% de la SHON totale de la construction.

Article UB3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Concernant les façades sur rues, la largeur de l'accès automobile ne pourra être inférieur à 3,50 et supérieur à 4,50 mètres. Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile par unité foncière.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être étudiées en terme de modalités d'accès (dimension, emplacement, nombre...) dans le cas d'opération de constructions groupées comportant plusieurs bâtiments à usage d'habitation et faisant l'objet d'une composition d'ensemble ou d'opérations liées à la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ainsi, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Concernant l'appendice d'accès celui-ci doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 5 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux appendices d'accès desservant des constructions existantes. La bande de constructibilité définie à l'article 6 doit être calculée à partir des emprises de voies publiques ou privées existantes et non à partir de l'appendice d'accès tel que défini au présent article 3.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

Article UB4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Les modalités de pré-traitement, de raccordement et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions de l'organisme compétent en matière d'assainissement sur la commune, et se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

La mise en place d'un dégraisseur pour les commerces de bouche est obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent subir un prétraitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Les projets de construction devront privilégier, dans la mesure du possible, un dispositif visant à la gestion et à la rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau, et ce après analyse avec l'organisme compétent en matière d'assainissement sur la commune.

Toute construction nouvelle peut-être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égale à 1m³, dont un trop plein sera raccordé au réseau collectif. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Pour l'habitat, il sera créé à l'occasion de toute construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers. Ceux-ci devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement. Dans le cas des commerces et bureaux, les locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1,5 m² minimum par tranche de 50 m² de bureaux ou de commerce.

Article UB5

Néant

Article UB6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UBa (hors sous-secteur UBam), UBb et UBd :

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement. Aucune construction principale à usage d'habitation, exceptée l'extension d'un bâtiment existant, ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir des emprises de voies publiques ou privées existantes.

Toutefois, l'extension ou la surélévation (dans la limite d'une hauteur supplémentaire de 3 mètres et dans le respect de l'article 10) d'une construction principale à usage d'habitation pourra être autorisée dans la continuité horizontale ou verticale du bâtiment existant, à condition :

- que le bâtiment existant soit implanté à une distance comprise entre 4 et 6 mètres de la voie,
- que le projet d'extension ne soit pas destiné au stationnement,
- que le projet d'extension ou de surélévation s'intègre d'une manière satisfaisante au bâti existant dans le respect des dispositions de l'article UB 11 du présent règlement.

Les constructions isolées définies à l'article UB2 doivent s'implanter au-delà de la façade avant de la construction principale et à au moins 6 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UBa, le long des routes de Montfermeil et RD86, les constructions devront s'implanter conformément au plan de zonage.

La bande de constructibilité de 25 mètres par rapport à la voie existante imposée ci-avant ne s'applique pas aux constructions à caractère public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux opérations nouvelles de constructions groupées à usage d'habitation faisant l'objet d'une composition d'ensemble comportant au moins 8 logements sur une assiette foncière totale minimale de 2000 m².

Dans le sous-secteur UBam

Les constructions autorisées devront s'implanter à une distance comprise entre 6 mètres et 25 mètres à partir de la limite Nord de l'emplacement réservé n° 1 destiné à la création d'une voie nouvelle qui formera à terme l'alignement futur.

Dans le secteur UBc : les parties de construction recevant l'entrée du garage doivent sur 3,50ml au moins être en recul de 6 m minimum par rapport à la voie de desserte du garage. Les autres constructions ou parties de construction doivent respecter un recul minimum de 4 m depuis la limite avec cette voie de desserte.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent respecter les règles de retrait mentionnées à l'article 7.

Article UB7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UBa (hors sous-secteur UBam), UBb, UBd :

1. Cas des constructions principales :

Pour toutes constructions, l'implantation devra se faire à une distance minimale de 8 mètres par rapport au fond de parcelle.

Pour toutes constructions, l'implantation devra se faire soit :

- en retrait de 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales si la façade comporte des baies principales (cf. Glossaire),
- en retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales si la façade comporte des baies secondaires ou un mur aveugle (cf. Glossaire),
- sur une limite séparative latérale et en retrait sur l'autre limite de 8 mètres ou 4 mètres suivant la nature des baies.

Toutefois, en cas d'extension (ou de surélévation) d'un bâtiment à usage d'habitation existant, la marge latérale des 4m pourra être réduite, sans être inférieure à la distance entre le bâtiment existant

et la limite séparative, étant entendu que la longueur de façade de la partie prolongée ne pourra excéder 4m (ou la hauteur de la partie surélevée ne pourra excéder 3m).
Cependant, dans ces nouvelles parties de bâtiment, en cas d'ouverture de baies, celles-ci devront respecter les retraits précédemment énoncés.

Dans le cas des murs de façade existants situés entre 2 et 4 mètres de la limite séparative, la création de jour tel que défini en annexe du présent règlement est autorisée.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Cas des constructions isolées prévues à l'article UB2 :

L'implantation doit se faire dans une bande d'un mètre de largeur à partir des limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives d'au moins 2,50 mètres.

Pour ce qui concerne les piscines couvertes ou non couvertes, le bassin devra être implanté à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

Dans le sous-secteur UBam :

Les constructions autorisées seront obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives latérales formant limites de zones (avec les zones agricoles A ou les autres zones urbaines U). Ce retrait sera de 4 mètres minimum et devra faire l'objet d'un aménagement en espace vert.

Sur les autres limites séparatives latérales, les constructions autorisées s'implanteront en limite ou en retrait de 2,50 mètres minimum.

Dans le secteur UBc :

1. Cas des constructions principales

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

Pour les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative, le retrait doit être :

- d'au moins 3 m minimum,
- d'au moins 8 m compté perpendiculairement et horizontalement en face d'une baie (sera considérée comme baie une ouverture soit en ouvrant, soit en dormant en verre transparent et dont les parties basses sont situées à moins de 1,80 m du sol du plancher).

2. Cas des constructions isolées prévues à l'article UB2 :

L'implantation doit se faire sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 2,5 mètres.

Article UB8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre bâtiments non contigus doit être au moins égale à 10 mètres (en tout point).

Les constructions isolées (cf. glossaire) à la construction principale pourront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de la construction principale (en tout point).

Toutefois, la distance minimum entre constructions sera de 3 mètres dans le cas d'opérations nouvelles de constructions groupées à usage d'habitation faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au moins 8 logements sur une assiette foncière totale minimale de 2000 m².

Article UB9

L'emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UBa et UBam:

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le secteur UBc, UBb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 45% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le secteur UBd :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UB10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions isolées ne pourront excéder une hauteur de 2,75 mètres mesurée à l'égout du toit et une hauteur totale de 3,50 mètres mesurée au faîtage.

Le sol du 1^{er} niveau habitable des constructions nouvelles ne doit pas excéder 1,20m par rapport au sol naturel.

Dans le secteur UBa, UBb, UBc et sous-secteur UBam:

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au niveau du sol naturel, soit R+1+c.

Dans le secteur UBc :

La hauteur entre le haut de chaque baie en rez-de-chaussée de la construction principale et l'égout du toit doit être au moins égal à 0,70m. Cette disposition n'est pas applicable au-dessus des portes de garage intégrées dans l'habitation principale.

Dans le secteur UBd :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UB11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

REGLES COMMUNES HORS ET DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

L'étude architecturale de ces ouvrages devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture pourront être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

En cas de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée, des dispositions dérogeant à la règle générale pourront être retenues.

En cas d'extension modérée (20 % de la SHON existante), des dispositions dérogeant à l'article 11 pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie (en volume et en nature de matériaux) avec la construction existante.

Pour les constructions existantes, les éléments de décor de façade (corniche, bandeaux, encadrements, trompe l'œil,...) devront être conservés ou restaurés.

DANS LES SECTEURS UBA, UBB, UBC ET UBD, HORS PERIMETRE CONCERNE PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE :

1. Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de forme, de volume et une unité de conception.

Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.

Les toitures devront être à pentes avec une inclinaison au plus égale à 45° et à versants symétriques. Dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée d'une construction principale, un toit terrasse ou à faible pente pourra être autorisé s'il permet une meilleure intégration architecturale de l'ensemble bâti ou en cas de nécessité technique.

Les toitures de type « Mansard » sont autorisées.

Pour les constructions isolées, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra être autorisée. L'inclinaison de la pente pour les constructions isolées n'est pas définie.

2. Les ouvertures de toiture :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,

- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignons.

3. Les murs et les baies

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.

Le choix de la couleur des enduits devra être en cohérence avec le nuancier.

Dans le secteur UBc, les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture.

Les ouvertures doivent être soulignées par un encadrement de 10cm minimum.

4. Clôtures

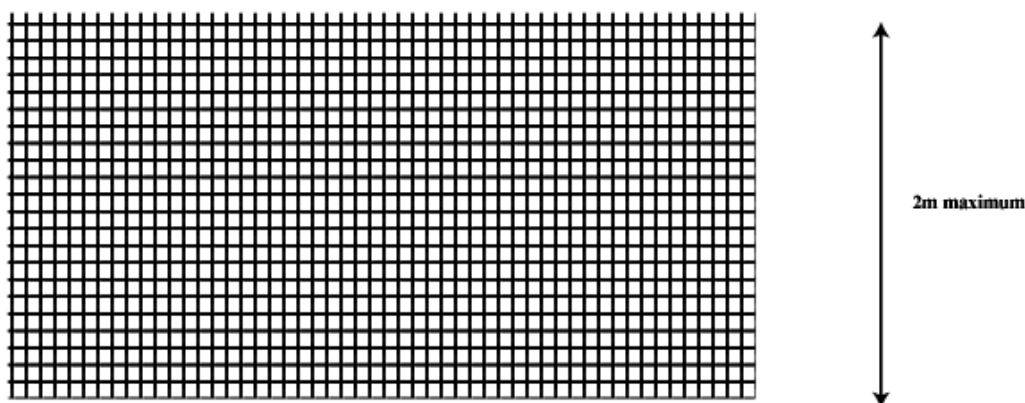
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

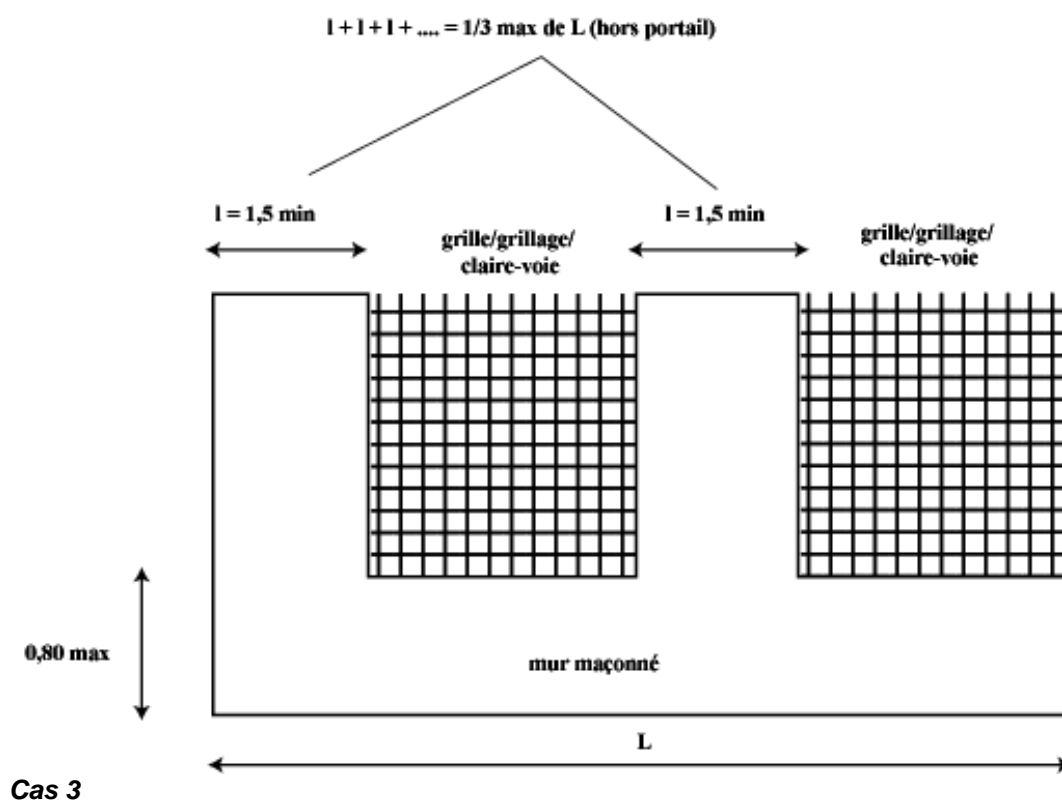
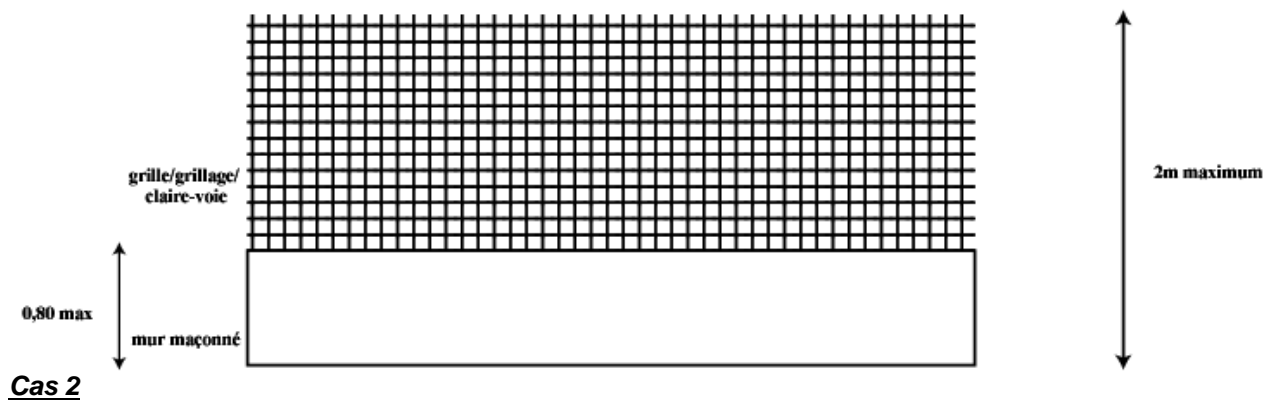
Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

Dans les secteur UBa et UBb

En bordure de voie, la clôture est constituée d'une clôture d'une hauteur maximale de 2m composée de grille, grillage ou claire-voie (qu'il soit faible ou important) reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits. Les parties maçonnées pourront atteindre 2m de hauteur à condition que leur longueur (soit continue, soit par partie fractionnée de 1,50m minimum) ne dépasse pas le tiers de la longueur de la clôture (longueur de la façade, tout portail exclu).



Cas 1



En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale. Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

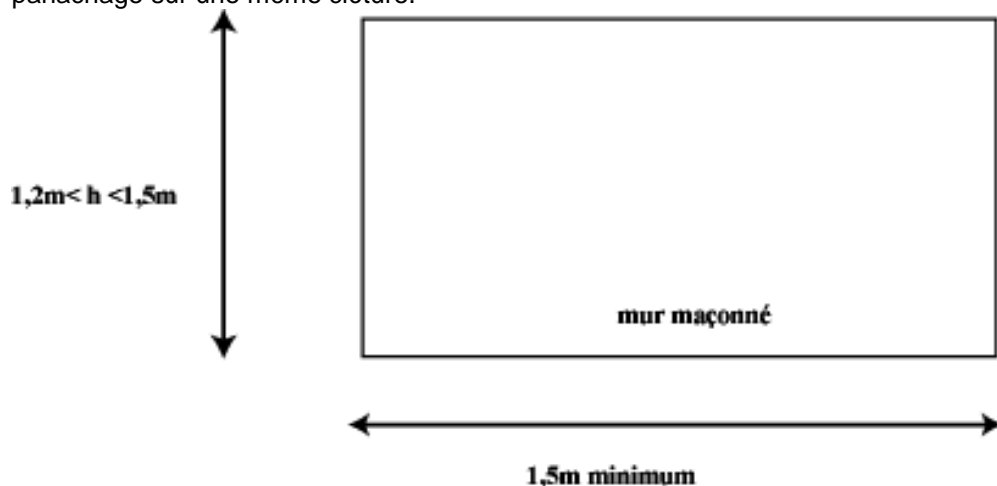
En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

Dans le secteur UBc

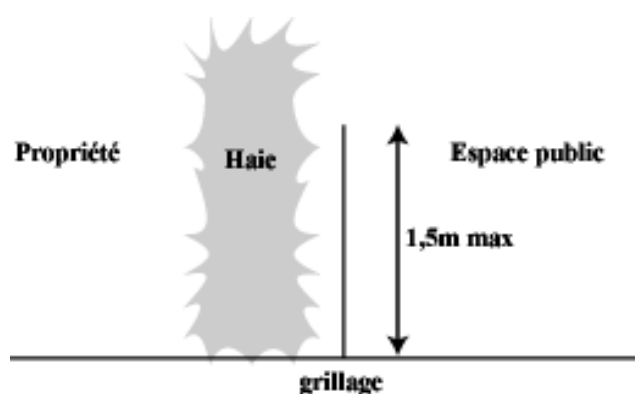
En bordure de voie, la clôture est constituée soit :

- de murs maçonnés, recouverts des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté (dont la couleur doit s'harmoniser avec celle de la construction principale, les enduits de couleur soutenue ou vive étant interdits), de hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m. Chaque mur doit présenter un linéaire au moins égal à 1,50m.
- d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sans soubassement et devant la haie, côté rue et dont la hauteur ne peut excéder 1,50m.

Ces deux éléments (murs maçonnés et haies) peuvent être utilisés soit uniquement, soit en panachage sur une même clôture.



Cas 1



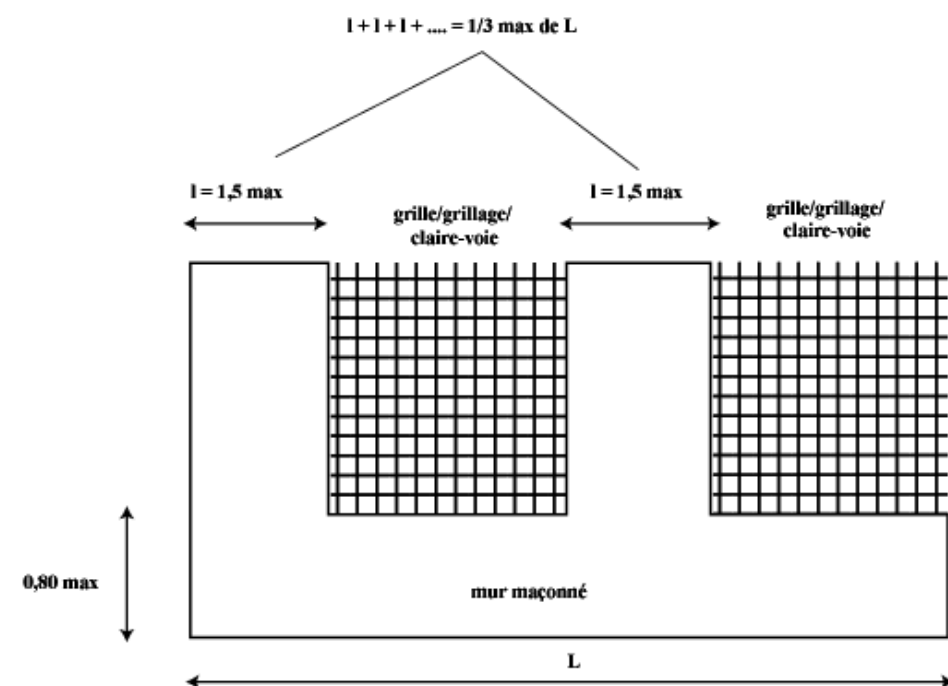
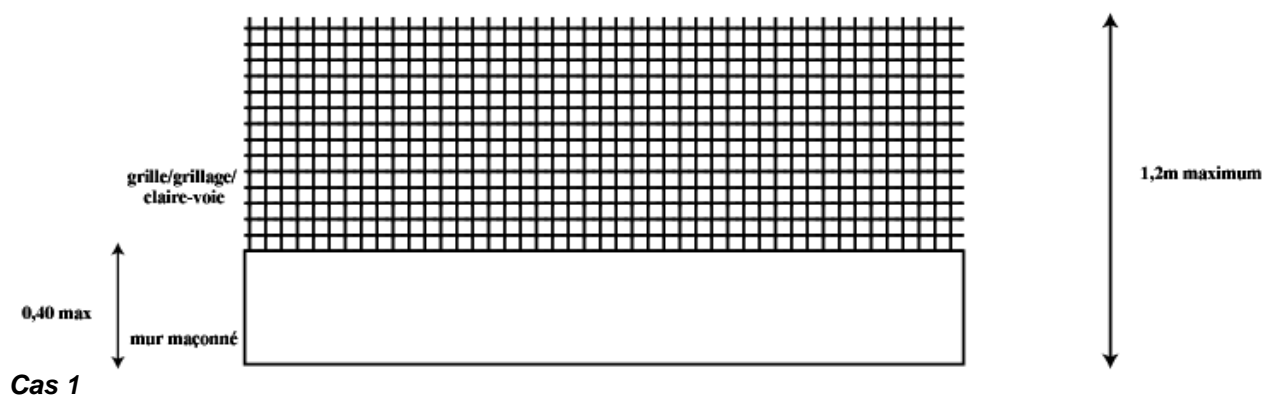
Cas 2

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale. Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

Dans le secteur UBd

En bordure de voie et en limite séparative, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,20m. La clôture sera constituée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m. Le soubassement maçonné devra obligatoirement être enduit.

Ce soubassement pourra se développer sur la hauteur totale de la clôture à condition que sa longueur (partie fractionnée de 1,50 mètres maximum) ne dépasse pas le tiers de la longueur de la clôture.



Cas 2

Pour les clôtures donnant sur la rue du Général de Gaulle, la hauteur pourra atteindre 2m de haut maximum.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR UBA ET SOUS-SECTEUR UBAM DANS LE PERIMETRE CONCERNE PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE (PPM) :

1. Les toitures :

Pour l'ensemble des constructions :

Les toitures doivent présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.

Les toitures de type « Mansard » sont interdites.

L'alignement des faîtages et des égouts doit être recherché dans la mesure du possible.

La couverture doit être exécutée en tuiles plates de terre cuite d'aspect vieilli (brun - rouge foncé, nuancé ; les tons brun pur et « sablé champagne » sont à exclure). Les tuiles de rive sont interdites.

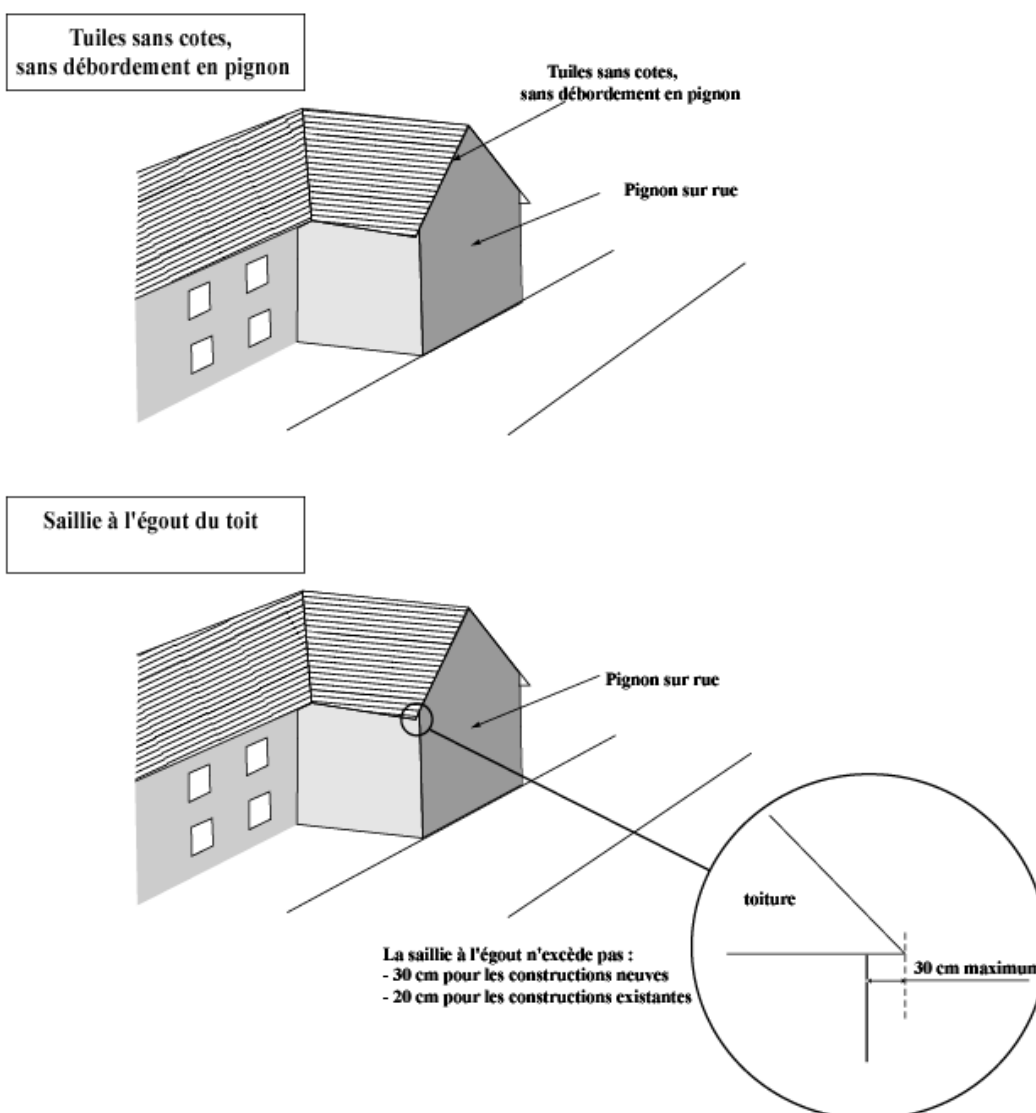
Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

L'inclinaison de la pente pour les constructions isolées n'est pas définie.

Pour les constructions neuves :

Les tuiles doivent être de type petit moule, au nombre de 22 au m², ou tuiles plates de terre cuite 27/80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 30cm.

TOITURES



Pour les constructions existantes :

Les tuiles seront de type petit moule en terre cuite de préférence de 65 à 80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20cm.

La pente de toiture des extensions doit être identique à celle de la construction sur laquelle elles s'adossent.

2. Les ouvertures de toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être soit à la capucine (c'est-à-dire avec une croupe de toiture sur l'avant), soit à foin (lucarne passante), soit à fronton.

Elles doivent être plus haute que large et leur fenêtre doit être de largeur maximale de 90cm. Pour les constructions neuves les piédroits des lucarnes ne doivent pas excéder 20 cm de large.

Les fenêtres de toit doivent être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Elles doivent être plus hautes que larges.

Sur le versant de la toiture donnant sur le domaine public, une seule fenêtre de toit est autorisée et doit être de dimension maximale 58x78cm.

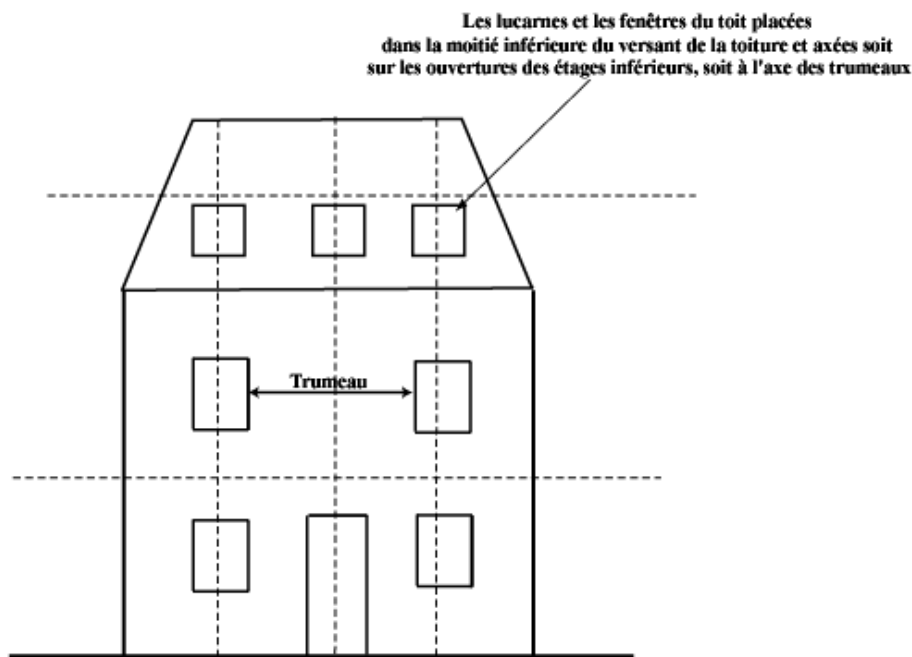
Sur le versant de la toiture ne donnant pas sur la rue, les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être de dimensions maximales 78x118cm.

La somme totale de la largeur de l'ensemble des lucarnes et fenêtres de toit ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de la toiture.



Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans la moitié inférieure du versant de la toiture et axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

POSITION DES LUCARNES



3. Les murs :

Pour l'ensemble des constructions :

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale : tous les murs doivent être enduits, le ravalement doit être uniforme de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, de finition grattée, lissée ou talochée.

Sur une même unité foncière, le ravalement de l'ensemble des bâtiments doit être identique.

Il est préférable d'opter pour une nuance de ravalement d'un ton différent des constructions des unités foncières avoisinantes.

Pour les constructions neuves :

Le ravalement doit être uniforme, au mortier de chaux teinté.

Pour les constructions existantes :

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux aérienne, plâtre et sable.

4. Les baies :

Pour l'ensemble des constructions :

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets...) seront réalisées en matériau ayant l'aspect du bois ou de l'aluminium.

Elles doivent être dans un ton clair ou sombre en référence au nuancier annexé, à l'exclusion de tous bois naturels, vernis ou lasurés et/ou d'un blanc pur.

Les fenêtres doivent être de proportion nettement verticale, 1,5 à 2 fois plus hautes que larges.

Les volets doivent être sans écharpes, à barres horizontales.

Pour les constructions neuves :

En cas de création d'encadrements de baies, ils doivent être traités en finition lissée sur une largeur de 15cm, d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

5. Les panneaux solaires :

Pour l'ensemble des constructions :

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils pourront être implantés sur la toiture de la construction principale sous réserve d'être regroupés, bien intégrés à la couverture et de présenter un aspect de verrière.

6. Les clôtures :

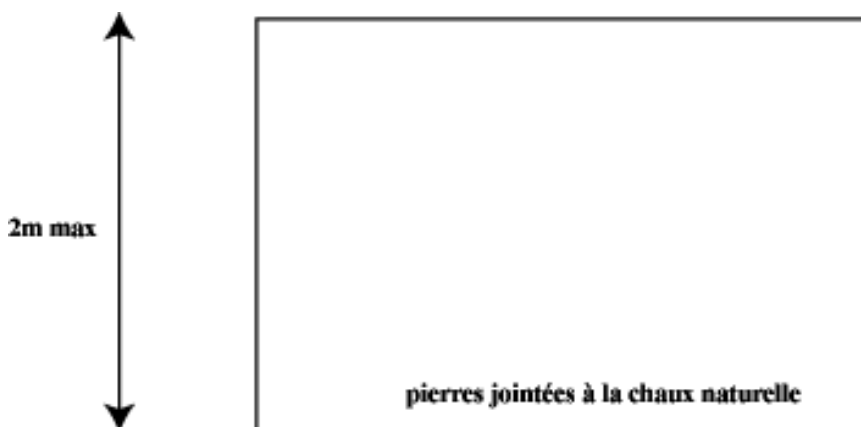
Les murs anciens de facture traditionnelle seront conservés.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive qui sera d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum 50% d'essences persistantes.

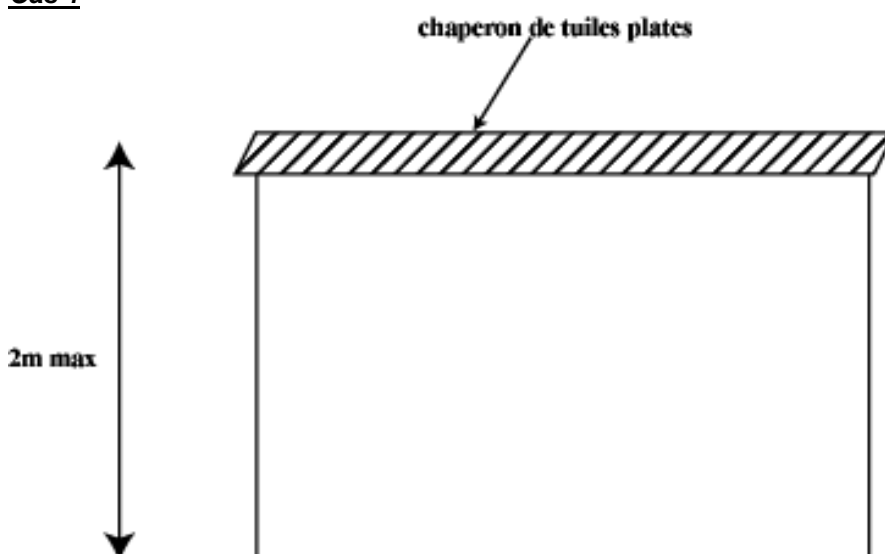
En bordure de voie (hors sous-secteur UBam), la clôture sera constituée soit :

- d'un mur réalisé en pierres jointoyées à la chaux naturelle, les joints étant largement beurrés,
- d'un mur réalisé en maçonnerie pleine et enduite de ton pierre ou ocre clair, en référence au nuancier annexé, couronné d'un chaperon de tuiles plates,
- d'un muret en maçonnerie pleine et enduite de ton pierre ou ocre clair, en référence au nuancier annexé, surmonté d'une grille à barreaudage vertical représentant les deux tiers de la hauteur totale de la clôture.

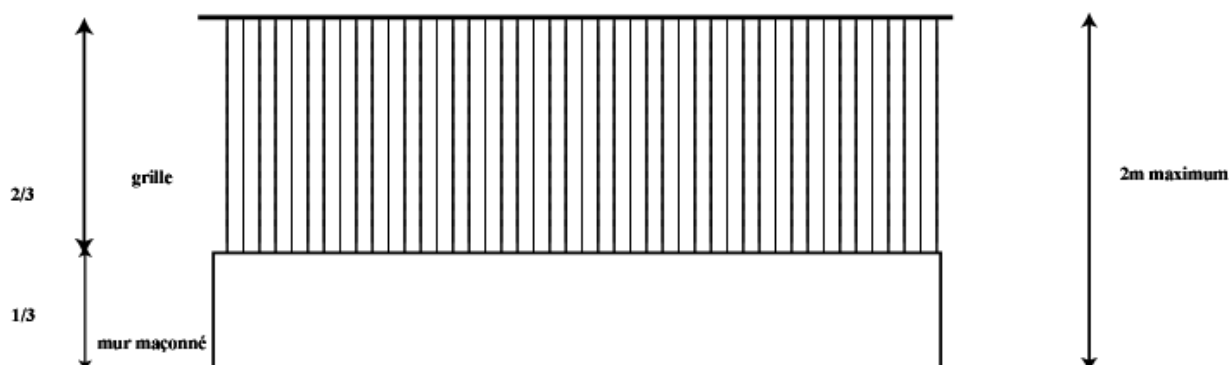
La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2m.



Cas 1



Cas 2



Cas 3

En bordure de voie dans le sous-secteur UBam, la clôture sera constituée d'une hauteur maximale de 2,00 m. composée de grille, grillage ou claire-voie représentant les 2/3 de la hauteur totale de la clôture et reposant ou non sur un soubassement (cas 3). Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits de ton pierre ou ocre clair, en référence au nuancier annexé.

En limites séparatives, la clôture ne devra pas excéder 2 m de hauteur. Cependant, dans le sous-secteur UBam, en limites séparatives latérales formant limites de zones (avec les zones agricoles ou les autres zones urbaines), la clôture d'une hauteur qui ne devra pas excéder 2 m. sera constituée de grillage ou barreaudage ajouré et doublée d'une haie vive.

7. Les vérandas :

Pour l'ensemble des constructions :

La structure des vérandas sera réalisée en matériau ayant l'aspect du bois ou du métal, la couverture sera en verre ou dans un matériau d'aspect strictement similaire. Les montants verticaux des façades devront être axés sur les montants ou joints debout de la toiture.

8. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : (6 x 2,50) m².

Les rampes d'accès en sous-sol des constructions pourront être réalisées :

- en façade latérale,
- ou en façade principale dès lors que la pente d'accès au sous-sol, mesurée à partir de l'alignement de la voie, est inférieure à 15%.

Dans le secteur UBc : les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

2. Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement dont une couverte de dimension 3,50x6 m.

Toutefois, il sera créé une place de stationnement pour les logements présentant une seule pièce principale.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé une place visiteur pour 4 logements.

Lors de la construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes sur la base de 1 m² par logement avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Au-delà d'une surface hors œuvre nette de 30 m² affectée à usage de bureaux, il sera aménagé une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Pour les constructions à usage de bureau, il sera créé une place de stationnement minimum.

Construction à usage de commerce :

Au-delà d'une surface hors œuvre nette de 30 m², il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Pour les constructions à usage de commerce, il sera créé une place de stationnement minimum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UB13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un coefficient minimal d'espace vert est fixé à 30% par rapport à la surface du terrain (cf. Glossaire). Le terrain devra être planté d'au moins un arbre haute tige par 100 m² de la surface d'espace vert.

Dans le sous-secteur UBam : les espaces libres entre les constructions et les limites séparatives latérales formant limites de zones (voir article UB7) ne peuvent recevoir que des aménagements en espace vert.

Dans le secteur UBc : les espaces libres entre la construction et la voie de desserte ne peuvent recevoir que des aménagements paysagers intégrant le cas échéant des aires de stationnement. Les terrasses et vérandas sont interdites sur les parties faisant face à la voie de desserte.

Article UB14

Néant
