

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités économiques qui en sont le complément naturel, qui correspond à une zone de moyenne densité.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque de remontée de nappe.

La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),
- les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD943 (infrastructure de catégorie 3).

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

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 L123-1-5 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 bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

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 sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture de carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les campings, le caravanning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.

En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :

- Les caves et sous-sols.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, ou sur des terrains attenants, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant.
- Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières,

altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 10 unités par groupe, au sens de l'article 3 du présent règlement, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.
- Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

Dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés au plan de zonage :

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau :

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 et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le

gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Assainissement :

Eaux usées : Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en

vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

Eaux résiduelles des activités : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Electricité

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

Stockage des ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Des modulations peuvent être admises pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

Règles d'implantation :

Le mur de la façade avant des constructions principales doit être implanté :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- soit, en cas de « dent creuse », par rapport à l'une des constructions voisines.

Si les constructions voisines constituent un front bâti continu, la façade avant devra obligatoirement respecter l'alignement du front bâti continu. Il est néanmoins également possible de s'implanter en retrait, sous réserve d'un traitement architectural de la continuité sur rue par un élément de liaison (portail, mur...).

- Avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD943.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Prise en compte de la voie ferrée et des cours d'eau :

-Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

-Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

- Aucune construction, ni clôture, ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Les nouvelles constructions ou extensions des installations agricoles devront observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines situées hors zone agricole.

- Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

Lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- soit s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.

- Implantation en retrait

En cas de retrait, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points
($H = 2 L$).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains pour les parcelles d'une superficie supérieure à 150m².

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 9 mètres à l'égout de la toiture.

Si un bâtiment existant est plus haut que la hauteur maximale susvisée, il est admis que les extensions de ce bâtiment puissent être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de ce bâtiment existant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme) :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

-certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,

-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé en vue de rester brut.

- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

-Façades:

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Toitures

Pour toute nouvelle construction principale, particulièrement pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pans symétriques d'une pente de 35° à 60°, ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent des lucarnes jusqu'à l'égout de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures monopentes à faible pente, dans le cadre d'un traitement architectural contemporain.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec la toiture des bâtiments principaux.

Les toitures recevront une couverture reprenant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Dans le cas d'un traitement architectural contemporain, l'utilisation du bac acier nervuré, du zinc ou de tout autre matériau de couverture apparenté est admis.

Dispositions particulières pour les annexes :

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Clôture :

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...) est interdit.

Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, de 0,80 mètre de hauteur maximum. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La reconstruction à l'identique d'ouvrage en maçonnerie est autorisée.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

Sur cour et jardin :

Les clôtures doivent être constituées :

-par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,8 mètre maximum, doublés ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière de la construction principale.

De manière générale :

Pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants sur la parcelle ou dans son voisinage immédiat, ou de reprise de construction de murs de clôtures existants, ou de reprise en soutènement d'exhaussements, un dépassement de la hauteur totale du mur de clôture peut être autorisé.

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

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou caractère de la ou des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

d) les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,*
- des dimensions, formes et position des percements,*
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
- des éléments en saillie ou en retrait,*

e) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

f) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les bâtiments d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

En sus, pour les groupes d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking. Les plantations devront être réalisées à proximité des places concernées.

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure de 6 mètres de la limite de la voie ferrée.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.