

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

UB		
UBi		inondation
UB3	risque faible d'affaissement	

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- . Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (Article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).
 - Le permis de démolir est obligatoire pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».
 - Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « éléments naturel remarquables » seront soumis à déclaration préalable.

II - PERMIS DE DEMOLIR

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme le permis de démolir est obligatoire.

III – AFFAISSEMENTS SALINS

Conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991, toute nouvelle construction ou installation doit satisfaire aux conditions prescrites dans le dit arrêté.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

II - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :
 - . à l'industrie
 - . à l'exploitation agricole et forestière
2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :
 - . d'activités.
3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :
 - . soumises à autorisation
4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES



13.2. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

ARTICLE UA 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

ARTICLE UA 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

COMMUNE DE SOMMERVILLER

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- . les garages collectifs de caravanes.

7. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur UBi :

Les constructions non interdites à l'article UB 1 seront autorisées sous conditions que la hauteur de plancher du rez-de-chaussée soit supérieur de 0,50 mètres par rapport à l'altitude du chemin desservant ces constructions prises au droit de la parcelle et qu'elles ne disposent pas de sous-sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 :

ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur RD sont interdits si la parcelle peut être desservie par une autre voie.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

ARTICLE UB 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX



- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

**ARTICLE UB 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

6.1.1. du plan d'alignement approuvé

6.1.2. de 5m par rapport à l'alignement

6.1.3. en cas de parcelle d'angle, de 5m par rapport à l'alignement de la voie d'accès et de 3 mètres par rapport à l'autre voie

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

6.4. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.5. Dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être autorisé un dépassement de l'implantation des constructions selon la réglementation en vigueur

ARTICLE UB 7 :



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- 7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière
- 7.3.1. Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (ent) pas la construction, soit $H = 2L$
- 7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 7.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.6. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul.
- 7.7. Dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être autorisé un dépassement de l'implantation des constructions selon la réglementation en vigueur

**ARTICLE UB 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

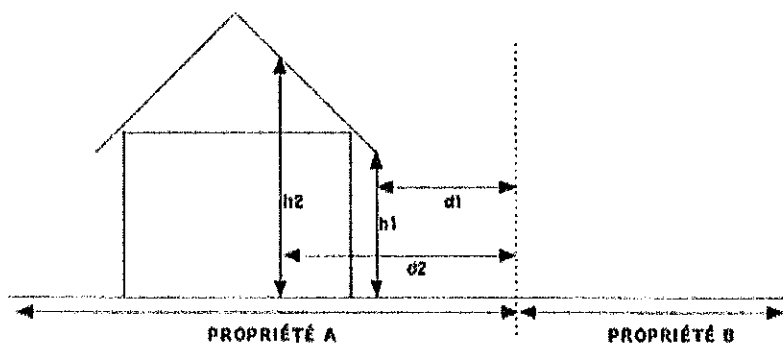
**ARTICLE UB 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteurs relatives

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives, $h=2d$ devra être respecté



10.2. Hauteur maximale

10.2.1. La hauteur sera mesurée au point le plus haut au droit du polygone d'implantation.

10.2.2. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue.

10.2.3. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière ou à l'acrotère toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

10.2.4. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,5 mètres à la faîtière.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UB 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

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.

11.1. Toitures - Volumes

11.1.1. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers, pour couvrir une habitation dans le même sens que la pente du terrain, ce qui est une manière de l'intégrer ou pour implanter une construction basse, avec faîtage le long d'un mur mitoyen.

11.1.2. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour (tel que des garages ou annexes). Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

11.1.3 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée)
- l'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.1.4 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.

11.2. Enduits et coloration des façades

11.2.1. Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.



COMMUNE DE SOMMERVILLER

La coloration des enduits sera proche de celle préconisée dans le nuancier de couleur annexé au P.L.U et consultable en mairie.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures en limite du domaine public ne pourront pas dépasser 1,40 mètre de hauteur. Les éléments pleins ne peuvent dépasser une hauteur maximum de 0,50 mètre (comme les murets). Ils peuvent être surmontés ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre. Les éléments végétaux sont à favoriser dans la limite d'une hauteur de 1,40m.

11.4. Installations diverses

11.4.1 Les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulés

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

- 2 emplacements par logements en exigeant 1 place par tranche de 60m²

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

ARTICLE UB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

ARTICLE UB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

