

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE DAMPIERRE EN BURLY

UAp

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien de DAMPIERRE EN BURLY. Elle est entièrement comprise dans le champ de visibilité des monuments historiques.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du Code forestier.
3. Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Aux abords de la RD 952 et à l'intérieur des zones de bruit reportées en pièce annexe, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L. 571-10 du Code de l'environnement.
5. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu de l'alinéa d) de l'article L.430-1 pour l'ensemble de la zone.
6. Sont soumis à autorisation tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments de paysage localisés sur le plan de zonage. La démolition des éléments bâtis est soumise à autorisation (permis de démolir).
7. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UAp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.2 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.3 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.6 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.8 - Les déchetteries publiques et privées.
- 1.9 - L'ouverture de carrières.
- 1.10 - Les gardiennages d'animaux

ZONE UAp

1.11 - Les dépôts de véhicules

1.12 - Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.

1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UAp2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

2.3 - Les entrepôts directement liés à une activité économique existante, sous réserve qu'ils soient édifiés en continuité avec le ou les bâtiments de cette activité et que leur emprise au sol ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m².

2.5 - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.

2.6 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.7 - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées à condition d'être non visible du domaine public.

2.8 - Les vérandas et les extensions vitrées à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

2.9 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage et identifiées en annexe au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAp3 - ACCES

3.1 - Application de l'article R.111-4 cité à l'article 2, Titre 1 du présent règlement.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

3.3 - Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m².

ARTICLE UAp4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau public d'assainissement d'eaux usées, une pompe de relevage sera exigée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne pourront être évacuées vers la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UAp5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UAp6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UAp.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction, hormis les chemins à usage piétonnier.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti devra selon les cas être complétée par des murs pleins. Lorsque celle-ci est réalisée, toute construction est autorisée en retrait de l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions pourra être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes (dans ce cas, l'implantation d'un mur plein à l'alignement peut être imposée pour renforcer le front bâti).
- ~~Soit en cas d'extension, d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle.~~
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UAp7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire :

- La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- Un mur assurera la continuité architecturale entre les deux limites séparatives lorsque le front bâti à l'alignement n'est pas assuré.

7.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ZONE UAp

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UAp8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UAp9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UAp10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc...ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale est celle de ces bâtiments.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UAp11 - ASPECTS EXTERIEURS

Rappel : tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.2 Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0.30 m du trottoir de la voie lorsque la construction est implantée à l'alignement ou du terrain naturel dans les autres cas, cette hauteur étant mesurée au droit de la façade donnant sur la voie dans sa partie la plus enterrée dans les cas de terrain en pente.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures.

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints finis, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur parement.

Le blanc pur et les couleurs criardes étant exclus.

11.2.3 - Annexes accolées

Les annexes accolées doivent être de teinte identique au bâtiment principal.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et les extensions vitrées.

11.2.4 - Annexes indépendantes

Les annexes indépendantes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

11.3 Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations seront soit la tuile plate, soit l'ardoise naturelle rectangulaire ou en matériau présentant le même aspect.

Les toitures en tôle sont interdites.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 40° et 45°, sans débordement latéral.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

11.3.2 - Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

Annexes à deux pans accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

Appentis accolés à la construction principale

Les appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 30°.

Vérandas et extensions vitrées

Pour les vérandas et les extensions vitrées, des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, sont à un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°. Pour les toitures à un seul versant, la hauteur totale au faîtage des constructions ne doit pas dépasser 3 m.

Les matériaux de toiture utilisés seront de teinte et d'aspect identiques à la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m².

11.3.3 Constructions à usage d'activités (constructions principales et annexes)

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier. Elles respecteront les proportions et les couleurs de la façade.

11.4 - Ouvertures

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de toute teinte criarde.

Les grilles et balcons en ferronnerie doivent être traités simplement.

Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit de la façade et recouvertes par un toit à deux versants.

ZONE UAp

Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



11.6. Clôtures

11.6.1 - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.6.2 - Les clôtures constituées de panneaux en plaques et de poteaux préfabriqués sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives privées.

11.6.3 - Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie.
- Le mur plein, revêtu d'un enduit traditionnel, de pierres apparentes ou de briques apparentes.
- Le grillage.

Mur et muret seront réalisés dans le même enduit que la construction. Un mur plein peut être imposé pour assurer la continuité du bâti à l'alignement.

11.6.4 - La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1.60.

11.7 Dispositions diverses

11.7.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.7.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière à condition de ne pas dépasser les limites extérieures de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.7.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture.

11.7.4 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.

ZONE UAp

ARTICLE UAp12 - STATIONNEMENT

Aucune règle n'est imposée

ARTICLE UAp13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAp14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend un secteur UBp compris dans le champ de visibilité des monuments historiques.

secteurs	Articles spécifiques concernés
UBp	Articles 1 et 10

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du Code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du Code forestier.
4. Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Aux abords de la RD 952 à l'intérieur des zones de bruit reportées en pièce annexe, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L. 571-10 du Code de l'environnement.
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu de l'alinéa d) de l'article L.430-1 en secteur UBp.
8. Sont soumis à autorisation tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments de paysage localisés sur le plan de zonage. La démolition des éléments bâtis est soumise à autorisation (permis de démolir).
7. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.2 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.3 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.6 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

ZONE UB

1.8 - Les déchetteries publiques et privées.

1.9 - L'ouverture de carrières.

1.10 - Les gardiennages d'animaux

1.11 - Les dépôts de véhicules

1.12 - Dans le secteur UBp, les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.

1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

2.3 - Les entrepôts directement liés à une activité économique existante, sous réserve qu'ils soient édifiés en continuité avec le ou les bâtiments de cette activité et que leur emprise au sol ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 200 m².

2.5 - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.

2.6 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.7 - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées à condition d'être non visible du domaine public.

2.8 - Les vérandas et les extensions vitrées à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

ZONE UB

2.9 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage et identifiées en annexe au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES

3.1 - Application de l'article R.111-4 cité à l'article 2, Titre 1 du présent règlement.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

3.3 - Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m².

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau public d'assainissement d'eaux usées, une pompe de relevage sera exigée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne pourront être évacuées vers la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau public peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle n'est fixée.

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

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UB.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction, hormis les chemins piétonniers.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Les garages peuvent être implantés à l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions pourra être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les constructions qui ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ZONE UB

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris acrotère ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

10.2 - La hauteur des constructions nouvelles doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes sans toutefois excéder le nombre de niveaux R+combles pour les constructions à usage d'habitation.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.2.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB11 - ASPECTS EXTERIEURS

Rappel : en secteur UBp, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

11.2 Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0.60 m du terrain naturel, cette hauteur étant mesurée au droit de la façade donnant sur la voie dans sa partie la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

La couleur des enduits doit tenir compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Le blanc pur et les couleurs criardes étant exclus.

ZONE UB

11.2.3 - Annexes accolées

Les annexes accolées doivent être de teinte identique au bâtiment principal.

11.2.4 - Annexes indépendantes

Les annexes indépendantes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois, pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles depuis le domaine public, des adaptations peuvent être admises à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, etc...

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Les toitures des habitations seront réalisées soit en tuile, soit en ardoise, soit en matériau d'aspect similaire.

Les toitures en tôle sont interdites.

Les toitures des habitations principales sont à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

Annexes à deux pans accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

Appentis accolés à la construction principale

Les appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas et extensions vitrées

Pour les vérandas et les extensions vitrées, des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, sont à un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les abris non visibles des voies et espaces publics d'une surface inférieure ou égale à 6 m² ainsi que pour les serres.

ZONE UB

11.3.4 Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle.

Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



Lucarne rampante ou en "chien couché"



Lucarne retroussée, ou de mansarde ; c'est aussi le vrai "chien assis"

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

11.4. Clôtures

11.4.1 - Les clôtures constituées de panneaux en plaques et de poteaux préfabriqués sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 0,30 m de hauteur maximum au-dessus du sol naturel.

11.4.2 - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.4.3 - Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses.
- Le grillage doublé d'une haie.

Le muret sera réalisé dans le même enduit que la construction.

11.4.4 - La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,60 mètres maximum.

11.4.5 - Nonobstant les dispositions ci-dessus, un mur plein peut être imposé à l'alignement pour assurer la continuité du bâti à l'alignement.

11.5 Dispositions diverses

11.5.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.5.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures.

11.5.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture.

11.5.4 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

ZONE UB

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs en rapport avec un projet, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs de hameaux à dominante d'habitat.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend un secteur UCi compris dans la zone inondable de la Loire (PPRI)¹.

Secteurs	Articles spécifiques concernés
UCi	1,2, 9, 10 et 11

¹ Se reporter au dossier du PPRI de la vallée de la Loire (Règlement+zonage) consultable en mairie

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements, tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du Code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements sont peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du Code forestier.
4. Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
5. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la Loire en secteur UCi :

- 1.1 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.2 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.3 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.6 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.8 - Les déchetteries publiques et privées.
- 1.9 - L'ouverture de carrières.
- 1.10 - Les gardiennages d'animaux
- 1.11 - Les dépôts de véhicules.

ZONE UC

1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la Loire en secteur UCi :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- 2.3 - Les entrepôts directement liés à une activité économique existante, sous réserve qu'ils soient édifiés en continuité avec le ou les bâtiments de cette activité et que leur emprise au sol ne dépasse pas 300 m².
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 200 m².
- ~~2.5 - Les élevages domestiques de toute nature sauf ceux soumis à la réglementation sanitaire départementale et ceux soumis à déclaration ou à autorisation.~~
- 2.6 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.
- 2.7 - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées à condition d'être non visible du domaine public.
- 2.8 - Les vérandas et les extensions vitrées à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Application de l'article R.111-4 cité à l'article 2, Titre 1 du présent règlement.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

3.3 - Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m².

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau public d'assainissement eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau public d'assainissement eaux usées, une pompe de relevage sera exigée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne pourront être évacuées vers la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau public peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UC, hormis en zone A.

5.2 - En cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la surface minimale exigée est de 700 m² par construction.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UC.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction, hormis les chemins à usage piétonnier.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non,

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Les garages peuvent être implantés à l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions pourra être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes (dans ce cas, l'implantation d'un mur plein à l'alignement peut être imposée pour renforcer le front bâti).
- Soit en cas d'extension, d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les constructions qui ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2 - Nonobstant l'application de l'alinéa 8.1, la distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres minimum.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la Loire en secteur UCi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la Loire en secteur UCi

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris acrotère ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

10.2 - La hauteur des constructions nouvelles doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes sans toutefois excéder le nombre de niveaux R+1+combles pour les constructions d'habitation.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.2.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UC11 - ASPECTS EXTERIEURS

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur UCi :

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.2 Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0.60 m du terrain naturel, cette hauteur étant mesurée au droit de la façade donnant sur la voie dans sa partie la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures.

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints finis, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur parement.

Le blanc pur et les couleurs criardes étant exclus.

11.2.3 - Annexes accolées

Les annexes accolées doivent être de teinte identique au bâtiment principal.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et les extensions vitrées.

11.2.4 - Annexes indépendantes

Les annexes indépendantes doivent être construite en harmonie avec le bâtiment principal.

11.3 Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations seront soit la tuile plate, soit l'ardoise naturelle rectangulaire ou en matériau présentant le même aspect.

Les toitures en tôle sont interdites.

ZONE UC

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 40° et 45°, sans débordement latéral.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

11.3.2 - Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

Annexes à deux pans accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

Appentis accolés à la construction principale

Les appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 30°.

Vérandas et extensions vitrées

Pour les vérandas et les extensions vitrées, des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

~~Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, sont à un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°. Pour les toitures à un seul versant, la hauteur totale au faîtage des constructions ne doit pas dépasser 3 m.~~

Les matériaux de toiture utilisés seront de teinte et d'aspect identiques à la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m².

11.3.3 Constructions à usage d'activités (constructions principales et annexes)

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier. Elles respecteront les proportions et les couleurs de la façade.

11.4 - Ouvertures

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

ZONE UC

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de toute teinte criarde.

Les grilles et balcons en ferronnerie doivent être traités simplement.

Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit de la façade et recouvertes par un toit à deux versants.

Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



lucarne rampante
ou en "chien couché"



lucarne retournée, ou
démalselle ; c'est aussi le
vrai "chien assis"

11.5. Clôtures

11.5.1 - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.5.2 - Les clôtures constituées de panneaux en plaques et de poteaux préfabriqués sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives privées.

11.5.3 - Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie.
- Le mur plein, revêtu d'un enduit traditionnel, de pierres apparentes ou de briques apparentes.
- Le grillage.

Mur et muret seront réalisés dans le même enduit que la construction. Un mur plein peut être imposé pour assurer la continuité du bâti à l'alignement.

11.5.4 - La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1.60.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.6.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière à condition de ne pas dépasser les limites extérieures de ces supports et de respecter leur tonalité.

ZONE UC

11.6.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture.

11.6.4 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs en rapport avec un projet, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,2.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Elle comprend quatre secteurs :

Secteurs	Articles spécifiques concernés
Ula	Articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 11
UlaI	Articles 1, 2, 9, 10 et 11
Ulb	Articles 1, 2, 6, 7, 10, 9 et 11
Ulc	Articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 11

- Le secteur Ula correspond au site de la centrale nucléaire où seules les constructions et installations liées à cette activité sont admises ; ce secteur comprend un sous-secteur UlaI correspondant à la partie Sud du site compris dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (PPRI)¹.
- Le secteur Ulb correspondant au poste de transformation électrique de la Tabarderie.
- Le secteur Ulc correspondant au site de la station d'épuration.

Les ouvrages publics ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

¹ Se reporter au dossier de PPRI de la vallée de la Loire (Règlement+zonage) consultable en mairie

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du Code forestier.
3. Aux abords de la RD 952 à l'intérieur des zones de bruit reportées en pièce annexe, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L. 571-10 du Code de l'environnement.
4. Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 952, s'appliquent en dehors des espaces urbanisés les interdictions spécifiques de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
5. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur U1ai :

- 1.1 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.2 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.4 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.5 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.6 - L'ouverture de carrières.
- 1.7 - L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural.
- 1.8 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, excepté en secteur UIa.
- 1.9 - Dans les secteurs UIb et UIc sont également interdits les constructions ou installations à usage industriel.
- 1.10 - Dans les secteurs UIa, UIb et UIc sont également interdits les constructions ou installations à usage commercial, artisanal, hôtelier, d'entrepôts et de bureaux.

ZONE UI

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ulai :

2.1 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 50 m².

2.2 - Les locaux à usage d'habitation, et leurs extensions, destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.3 - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.

2.4 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.5 - Le stockage et le dépôt de matériaux divers liés à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées à condition d'être non visibles du domaine public.

2.6 - Dans le secteur Ula, sont admis les constructions, installations, affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient étroitement liés à l'exploitation du centre de production d'énergie électrique et sous réserve, dans le sous secteur Ulai, du respect des règles fixées par le PPRI de la vallée de la Loire.

2.7 - Dans le secteur UIb, sont admises les constructions, installations affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires au poste de transformation électrique, les extensions des logements existants et la construction d'annexes de ces logements, y compris les piscines.

2.8 - Dans le secteur UIc, sont admises les constructions, installations, affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration, les bâtiments et installations communaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Application de l'article R.111-4 cité à l'article 2, Titre 1 du présent règlement.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux puissent être trouvées sur le terrain en accord avec les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement au réseau public d'assainissement eaux usées est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Si le terrain est en contrebas du réseau public d'assainissement eaux usées, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en oeuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne pourront être évacuées vers la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

ZONE UI

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau public peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation, devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UI.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction, hormis les chemins à usage piétonnier.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non,

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UIa, UIb et UIc, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres et, en bordure de la RD 952, avec un retrait minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2.2 - Dans les secteurs UIa, UIb et UIc, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments non conformes à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ZONE UI

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans toute la zone, à l'exception des secteurs U1a, U1b et U1c :

7.1.1 - La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone industrielle d'une zone d'habitation.

7.1.2 - Les constructions ou les installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

7.1.3 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

7.2 Dans les secteurs U1a, U1b et U1c, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL

~~Dans toute la zone, à l'exception des secteurs U1a, U1b et U1c, et sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en sous secteur U1ai, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.~~

ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur U1ai :

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris acrotère ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres, à l'exception des secteurs U1a et U1b.

10.2 - Dans les secteurs U1a et U1b, aucune règle n'est fixée.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ZONE UI

ARTICLE UI11 - ASPECTS EXTERIEURS

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ulai :

11.1 - L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement.

11.2 - Dans toute la zone à l'exception des secteurs U1a, U1b et U1c:

- Une attention particulière sera portée quant aux choix des matériaux, des couleurs et des volumes des constructions.
- Les clôtures sur rue seront à dominante végétale : haie vive doublée, ou non, d'un grillage.

11.3 - Dans les secteurs U1a, U1b et U1c, aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

~~Des plantations seront réalisées pour isoler toute construction nouvelle des zones d'habitations contiguës et des voies publiques.~~

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).