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.

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.

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.

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.

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.

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 demoiselle ; 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 :

- 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).