

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : Dans la Zone UB les sols sont affectés essentiellement à des constructions à caractère résidentiel, mais aussi aux activités et équipements compatibles avec l'habitat. Elle est occupée par des maisons disposées le plus souvent en ordre discontinu mais regroupées. Les capacités des équipements publics existants permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Dans cette zone UB on peut distinguer un secteur :

- **Secteur UBa**, correspondant au lotissement du Pré Joli, afin de pérenniser l'approche qualitative mise en œuvre dans l'élaboration du règlement du lotissement.

Dès lors que, dans un article de règlement, est inscrit « **De plus, en secteur...** », les règles qui suivent s'ajoutent à celles qui s'appliquent dans la zone, à l'intérieur dudit secteur.

Lorsqu'il est inscrit « **En secteur...** », les règles qui suivent s'appliquent, à l'exclusion de toute autre, dans ledit secteur.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe 5).

- La démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat.

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et sont soumises à autorisation dans les espaces boisés non classés. (article en annexe 4)

- Les coupes et 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 et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Conformément à l'article L.111-3 du Code Rural les bâtiments agricoles qui par dispositions législatives ou réglementaires sont soumis à des conditions de distance d'implantation vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 mètres carrés.
- Les bâtiments agricoles à usage d'élevage.
- Les constructions destinées à accueillir le garage collectif de caravanes.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone.
- La création d'exploitations agricoles.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdites :

- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les étangs, les carrières et gravières.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les antennes de radiotéléphonie mobile.
- Les serres de plus 50 mètres carré par unité foncière.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur si elle est rendue imperceptible par la présence ou la plantation d'un écran végétal conformément à l'article UB 13.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 **ACCES ET VOIRIE**

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage aménagé sur les fonds de ses voisins, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne minimale à la circulation publique et à satisfaire aux règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagère,...).

2) Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte correspondant à son importance et permettant aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à tout bâtiment.

Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 80 mètres et doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de faire demi-tour.

Les cheminements piétons et cyclables doivent toujours être assurés.

UB 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par le réseau collectif de distribution.

2) Assainissement

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas ou s'il est techniquement impossible de s'y raccorder, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement selon les normes en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau collectif

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En cas de réseau absent ou insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas où d'importantes surfaces seraient imperméabilisées ou en raison d'une capacité d'infiltration insuffisante due à la nature pédologique des sols, il pourra être exigé la création de dispositifs de gestion des eaux (stockage...°).

De plus en secteur UBa

Les bassins seront aménagés de manière à présenter tous les aspects d'un équipement respectueux de l'environnement et du paysage.

4) Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade à l'intérieur des propriétés.

De surcroît

Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés. La conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.

UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal peut s'implanter sur l'alignement des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, il doit s'implanter sur une profondeur maximale de cinq mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, un recul supérieur peut être admis si :

- le projet porte sur une construction comprise dans un ensemble de constructions existantes dont certaines sont implantées avec un recul supérieur à celui défini au paragraphe 1
- La configuration du terrain et particulièrement sa faible largeur sur rue ne permet pas l'implantation de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue ou, qui par leur localisation, ne participent pas à la composition architecturale de la rue.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres. Cependant, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent (ex : poste de transformation), l'implantation est libre.

En secteur UBa

Les constructions doivent s'implanter dans les limites et selon les implantations à l'alignement obligatoires définies par les schémas d'aménagement de zone selon les légendes. (schémas en annexe 5 et 6)

Toutefois, des adaptations sont admises pour une construction ou une partie de construction implantée à l'alignement ou si l'implantation est coordonnée avec l'accès à la propriété (notamment l'accès véhicule) ou à l'aire de stationnement attachée à celle-ci.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où les constructions s'implanteraient en retrait elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions et clôtures fixes édifiées sur des parcelles riveraines des cours d'eau non domaniaux doivent observer un recul de 10 mètres pour les constructions et 5 mètres pour les clôtures par rapport à la berge.

ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul minimum de 2 mètres. Cependant, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent (ex : poste de transformation), l'implantation est libre.

En secteur UBa

Les constructions doivent s'implanter dans les limites et selon les implantations en limite séparative obligatoires définies par les schémas d'aménagement de zone selon les légendes. (schémas en annexe 5 et 6)

Toutefois, une implantation en limite de propriété sera admise pour un bâtiment de petite dimension (inférieur à 20 m² de SHOB) adossé ou non au bâtiment principal et dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres.

UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre.

UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée dans le cadre du PLU.

UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout principal du toit ne doit pas dépasser 6 mètres.

Toutefois, pour les constructions situées sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction. Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement de la voie supérieur à 5 mètres, cette hauteur pourra être augmentée à raison de 0,2 mètre par tranche de 1 mètre de recul supplémentaire. Dès lors, la marge de reculement devra être agrémentée de plantations de haute tige.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et extensions effectuées sur des bâtiments existants dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de ceux-ci.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UBa

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (au point le plus bas au droit de la construction) à l'égout de la toiture.

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales définies par le schéma d'aménagement de zone selon la légende. (schéma en annexe 6).

UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1) Forme :

L'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants; les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit.

La création de tours ou tourelles est interdite.

Pour des surfaces construites importantes comportant des longueurs de façade supérieures à 20m, le bâtiment sera décomposé volumétriquement.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas 1,20 mètres au dessus du terrain naturel initial.

Les remblais éventuels autour des constructions auront une pente inférieure à 15°.

De plus en secteur UBa

Le faîtage principal des constructions doit respecter le sens défini par le schéma d'aménagement de zone, selon la légende. (schéma en annexe 5).

2) Les toitures :

Les toitures à pan incliné unique apparent sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les bâtiments de moins de 20 mètres carré d'emprise.

Les constructions de plus de 20 mètres carré d'emprise doivent obligatoirement adopter des toitures à deux ou quatre pentes, celles-ci ne devront pas faire un angle de moins de 40° par rapport à l'horizontale.

Les toits à quatre pentes sont autorisés uniquement si celles-ci présentent la même inclinaison et si la longueur du faîtage est au moins égale à la hauteur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

3) Les ouvertures :

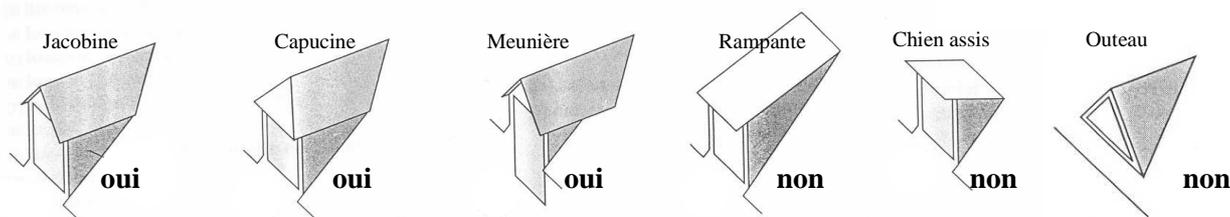
Les baies principales seront de proportions plus hautes que larges.

Cependant, les baies plus larges que hautes sont permises en dehors de la façade sur rue et dans la mesure où leur largeur n'est pas supérieure à 1,5 fois leur hauteur.

Le percement ou l'aménagement d'ouvertures devra se faire dans les dimensions, dans les proportions et dans l'alignement des ouvertures existantes. Il ne devra en aucun cas bouleverser l'ordonnancement architectural du bâtiment ancien.

Le comblement total ou partiel des portes cochères par une maçonnerie est interdit. Les solutions de menuiserie pleine ou vitrée sont à privilégier.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes de type traditionnel (jacobine ou capucine). Les chiens assis, les outeaux et les lucarnes rampantes sont interdits.



Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas disproportionnés ni en nombre ni en surface pour ne pas nuire à l'homogénéité de la couverture. Ils seront plus hauts que larges et contenus dans le plan des versants.

Cependant une partie de toiture vitrée et des baies vitrées en toiture peuvent être admises dans le cadre de l'expression d'un parti d'architecture contemporaine.

4) Les matériaux :

Les murs des constructions et des clôtures seront constitués de matériaux naturels ou recouverts soit d'un parement de matériaux naturels soit d'un enduit.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant entre eux.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, on aura recours aux tuiles plates ou aux matériaux de couverture présentant l'aspect de la tuile plate ainsi qu'aux tuiles mécaniques.

Cependant :

- L'installation de panneaux solaires en toiture est admise
- L'ardoise est permise pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les couvertures de laves calcaires sont autorisées (notamment sur les petits bâtiments, murs et murets).

Sont interdits:

- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts..
- Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant.
- Les couvertures et bardages métalliques ou en fibre-ciment pour les bâtiments autres qu'à usage agricole.
- Les tôles galvanisées.
- Le shingle et les tôles préformées d'apparence tuile, pour les bâtiments de plus de 20 mètres carré d'emprise.
- La tuile canal
- Les imitations de matériaux, les éléments hétéroclites et les motifs fantaisistes.
- Les éléments dits décoratifs en béton moulé.

5) Les couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Elles devront se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, la terre cuite, le sable ou les ocres.

Le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits pour les murs, façades et clôtures.

Les couvertures des constructions seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun), le ton ardoise n'est autorisé que pour les bâtiments qui en étaient précédemment couverts ou pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires, sont interdits.

6) Clôtures :

Les clôtures seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Les clôtures seront constituées de murs ou murets maçonnés doublés ou non d'une haie. L'emploi de grillage est toléré à condition qu'il soit doublé de plantations et qu'il ne soit pas visible.

Les éléments de bois sur mur bahut sont tolérés s'ils sont verticaux.

Les éléments de P.V.C. sur mur bahut sont interdits.

Les murs en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres sauf pour s'aligner à une clôture voisine de hauteur supérieure.

Les murs et murets anciens ne peuvent être démantelés que pour permettre la création ou la modernisation d'un accès. Dans tous les cas, cet accès ne pourra excéder une largeur de 5 mètres linéaires.

En secteur UBa

Les clôtures doivent être exclusivement constituées de haies, selon les prescriptions de l'article 13 ci-après, dans lesquelles peut être intégré un grillage tendu sur poteaux métalliques fins.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,70 mètres.

Les portails d'accès des véhicules et des piétons ne doivent pas excéder cette hauteur et doivent être constitués d'éléments verticaux pleins ou ajourés.

Ils peuvent être encadrés de pilastres et de murs maçonnés enduits de même hauteur et d'une longueur n'excédant pas 1,50 mètre pour l'ensemble des ouvrages maçonnés.

Sont interdits, les murs en pierre reconstituée, à bossage ou non, les murs en brique, ainsi que les portails en "roue de charrette" et autres décors originaux.

UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Dans le cas où l'espace de stationnement privé serait intégré ou contigu à l'espace public, les propriétaires sont tenus d'accepter les mises en œuvre nécessitées par le bon fonctionnement du dit espace public dans le cadre de la maintenance municipale, des projets urbains ou de réaménagement.

En secteur UBa

Il doit être réalisé par lot :

- Au moins une place de stationnement privé, directement ouverte sur l'espace public et deux autres places, couvertes ou non, à l'intérieur de la propriété.
- Pour les parcelles inférieures ou égales à 400 m², ainsi que pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat, le nombre de place imposé est fixé à une unité.
- Au moins une place de stationnement public.

UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et les haies doivent être constituées, au moins en partie, de végétaux d'essences locales telles que noisetiers, aubépines, prunelliers, genévriers, frênes, charmes, chênes, hêtres, ormes, érables champêtres etc.. (voir liste en annexe 7)

Les haies composées uniquement d'arbustes à feuillage persistant comme le thuya ou le laurier palme sont interdites en limite de l'espace public.

Un écran végétal constitué conformément aux prescriptions des paragraphes 2 et 3 et de taille adaptée doit être réalisé autour de tout stockage à l'air libre et des caravanes en « garage mort » afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

En secteur UBa

Les haies sont autorisées à condition qu'elles soient constituées d'essences locales telles que noisetiers, aubépines, prunelliers, genévriers, frênes, charmes, chênes, hêtres, ormes, érables champêtres etc... (voir liste en annexe 7).

Les haies d'arbustes à feuillage persistant d'une seule espèce telle que thuyas ou lauriers palme sont interdites.

Les haies portées au schéma d'aménagement de zone (en annexe 5) doivent être taillées et composées selon les prescriptions suivantes :

- Elles ne doivent pas excéder 1,70 mètres.
- Pour les parcelles contiguës à la RD 105, une haie libre, composée d'essences citées ci-dessus, doit obligatoirement être plantée en limite séparative avec cette RD.
- Pour les autres limites de propriété, les haies non taillées ("libres" ou "brise-vent") sont admises selon les prescriptions ci-dessus.

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.