

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

UB

Caractère de la zone :

- La zone UB est une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant globalement aux faubourgs du 19ème et du début du 20ème siècle et aux premières extensions urbaines de la commune réalisées depuis sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités diverses.
La zone UB, en sa partie Nord Est, est concernée par un risque Feu de Forêt d'aléa modéré. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les dispositions applicables relatives à l'Arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts qui est annexé au dossier de PLU.
- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone UB renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE UB -1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place par logement dans les dits garages ;
- toute opération d'aménagement ou de construction dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les plans de zonage ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UB-2 suivant.

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

- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m² de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Est admis sous condition dans les francs bords inconstructibles :

- l'aménagement des bâtiments existants, à condition :
 - de ne pas s'étendre au-delà des murs extérieurs,
 - et de ne pas créer de nouveau logement,
 - et de situer le niveau du premier plancher habitable à une cote supérieure à 0.80m par rapport au sol naturel;
- les constructions ou installations techniques nécessaires aux infrastructures ou aux aménagements publics de protection contre les crues.

ARTICLE UB-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UB-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement***Eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

ARTICLE UB - 5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB - 6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, soit à 2 m à partir de l'alignement de la voie (hors passages piétonniers) que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

▪ Exceptions :

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot et à condition que les bâtiments soient alignés les uns par rapport aux autres ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB - 7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement de la voie :

▪ Règle générale : implantation en ordre continu

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

▪ Exception

La continuité peut être interrompue lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.



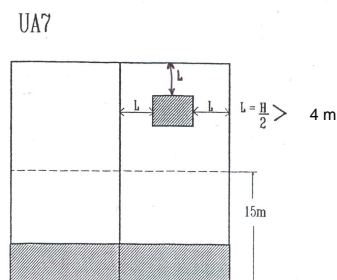
Implantation en ordre continu.

Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m, hors saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...). Celles-ci sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.

Au-delà de la bande de 15 m de profondeur :

▪ Règle générale : recul

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment construit au-delà des 15 m au point le plus proche de toute limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m, hors saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...). Celles-ci sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.



Implantation dans une bande de 15m
Implantation au delà des 15m

- Exceptions

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si le projet de construction jouxte une construction édifiée sur fond voisin de gabarit sensiblement identique ;
- si la hauteur de la construction implantée en limite est inférieure ou égale à 4 m au faîtage.

- Cas particuliers :

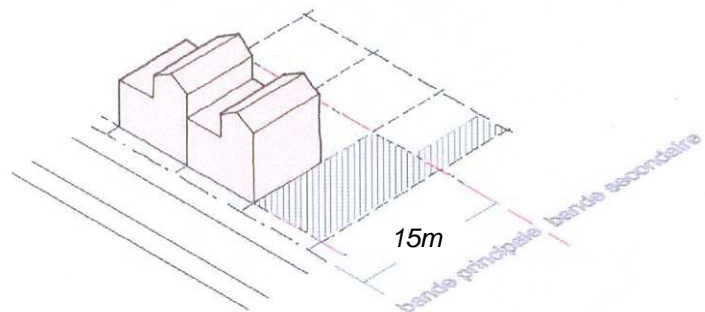
- les piscines doivent être édifiées en recul d'au moins 1,90 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut être réduite en cas d'accord du voisin ;
- Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB - 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB – 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 100% dans la bande de constructibilité principale (jusqu'à 15 m à partir de l'alignement de la voie), et de 60% dans la bande de constructibilité secondaire (au-delà de 15 m à partir de l'alignement de la voie).



ARTICLE UB - 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

ARTICLE UB – 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AM2NAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- les constructions devront se conformer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les enduits et revêtement de façade

- La teinte des enduits devra être choisie à partir du nuancier de la commune.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.) ;
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse).

Ouvertures en façade, appuis et éléments d'architecture

- Concernant les constructions existantes :
- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction.
- Les portes et fenêtres sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux.
- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine : proportion verticale (plus haute que large) et hauteurs de niveaux différenciés (plus hautes au RDC et plus petites au dernier niveau).
- Les ouvertures créées en rez-de-chaussée donnant sur la voie seront aussi hautes que possible.
- Les portails anciens cintrés, les portes cochères (anciennes entrées des remises agricoles) ainsi que les encadrements en pierre de taille appareillée seront conservés ou recréés aussi hauts que possible.
- Les portes et fenêtres des bâtiments anciens sont soulignées par des encadrements. Les encadrements de baies seront adaptés à la typologie du bâtiment. Ils seront de préférence réalisés au mortier de même nature et teinte que la façade. Un ton plus clair que l'enduit de façade peut être toléré.
- Les appuis de baies seront traités de la même façon que les encadrements, à l'exclusion de tout appui en béton brut, en saillie sur le nu de la façade.
- Les éléments d'architecture existants doivent être maintenus : modénatures, balcons d'origine, soubassement, corniches, bandeaux, encadrement moulurés ou sculptés, chaînes d'angle, génoises, etc.

Menuiseries et ferronneries

- Les menuiseries (portes, volets, fenêtre) et les ferronneries (grilles, gardes corps) anciennes, seront conservées et restaurées, sauf en cas d'impossibilité technique ;
- Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes dans le cas de bâtiments anciens.
- L'utilisation de matériaux naturels ou bruts est imposée.
- Les volets roulants posés à l'extérieur des façades sont interdits.
- Les ferronneries devront respecter les prescriptions suivantes :
 - o pose au nu de la façade ;

- barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
- peinture de teinte foncée et mate en finition.

Toitures

- La pente des toitures doit être inférieure à 33 %.
- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée ;
- Les couvertures en tuile mécanique sont interdites ; Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites ;
- Les terrasses en partie haute des toitures sont interdites.
- Les terrasses en partie haute des toitures sont interdites.
- Les terrasses en décaissé de toiture sont admises à condition de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.
- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Clôtures

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées de murs bahuts entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale. Ces clôtures ne devront dépasser 2 mètres de hauteur, grillage compris.

Les clôtures en limite de séparation de propriétés seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur bahut l'ensemble doublé d'une haie vive et ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

ARTICLE UB - 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé pour les habitations : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

ARTICLE UB-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Prévoir au moins 10% d'espaces libres par parcelle, la moitié de ces espaces devant être maintenue en pleine terre.

ARTICLE UB-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 1,50.

Le COS est non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.