



UX

UP

UB1

1NAb3

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB*Caractère de la zone*

Il s'agit d'une zone urbaine pavillonnaire.

Elle comprend deux secteurs : UB1 situé au centre de la commune et soumis à la réglementation de la Z.P.P.A.U. et UB2 situé au hameau du « Pont aux Cerfs » hors champs de la Z.P.P.A.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admis :

- Les constructions, extensions et reconstructions à usage d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services et d'équipements collectifs
- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés ou non aux constructions existantes
- Les lotissements et opérations groupées
- Les bâtiments et équipements publics de toute nature
- Les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir selon les termes des articles L. 430-1 et suivants et R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UB1, notamment :

- Les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier, de dépôts de matériaux divers (dépôts de ferraille - déchets végétaux...).
- Les campings et caravanings sous toutes les formes.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules et de déchets de toute nature pouvant nuire à la qualité du paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) et ne peuvent desservir plus de 10 logements.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissementa) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

3. Distribution EDF - GDF - PTT - TELEDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Le raccordement au réseau de distribution est exigé pour les programmes de constructions neuves ou de logements réhabilités pour le secteur UB1.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ou surplomber celui-ci.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de partage ou de division parcellaire, un terrain doit avoir une longueur de façade égale ou supérieure à 10 mètres et une superficie minimale de 400 m².

Cette disposition est également applicable aux lots provenant des lotissements ou constructions groupées ; cependant, dans ce cas, ces règles peuvent être assouplies sans que la surface moyenne des lots soit inférieure à la surface exigée dans chaque zone.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction d'immeubles existants, de division pour réalisation de garages ou pour l'implantation de constructions liées aux réseaux de distribution (EDF - PTT...).

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

Les constructions principales doivent être implantées :

- dans une bande (de l'alignement au nu de la façade avant de la construction) de 5 à 8 mètres à compter de l'alignement
- ou en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines

Cependant dans le cas de constructions groupées ou de lotissements, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieure au recul minimum existant.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESImplantation avec marge d'isolement

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois pour la réalisation ou l'agrandissement de constructions existantes à usage de vérandas et de locaux améliorant les conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bains), une implantation à 1,50 mètre d'une des limites séparatives est autorisée sous réserve que la même distance puisse être justifiée sur la parcelle voisine.

Implantation en limite (s) séparative (s)

Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement ou de la marge de recul, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou sur une des limites séparatives et dans ce cas respecter la marge minimale de 3 mètre pour l'autre limite.

Dans le cas où la construction voisine a observé une marge d'isolement par rapport à la limite séparative, la marge d'isolement peut être acceptée de ce côté.

La construction des bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée à l'extérieur de cette bande de 15 mètres :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3,20 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieure au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, ne pourra excéder :

- 40 % de la surface du terrain lorsque le mode principal d'utilisation est l'habitation.
- 60 % dans les autres cas.

Toutefois, le dépassement de ces emprises est autorisé dans les cas suivants :

- pour les terrains situés à l'angle de deux voies distantes de moins de 15 mètres
- dans le cas de "dent creuse".

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus de 2 niveaux (R+1), et la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Cette règle de hauteur ne concerne pas les édifices publics culturels les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEURPour l'ensemble de la zone1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

2. Dispositions particulières

- a) Une étude chromatique fournie par le constructeur accompagnera toute demande d'autorisation (constructions neuves ou programmes réhabilités).
- b) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- c) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- d) Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- e) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres.
- f) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- g) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- h) Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées.
- i) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la construction.
- j) Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de haut peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.
- k) La côte de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- l) Les garages en sous-sol sont interdits.

Sec

1. [

a) l

- l

c

- l

- l

t

- l

- l

- l

- l

b) f

Les

rosé

c) l

Les

- :

c

- :

c

AR'

Le :

doit

1. .

AR

1.

Secteur UB1 (soumis à la réglementation de la Z.P.P.A.U.)

1. Dispositions particulières

a) Les volumes

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées à deux versants identiques et dont la pente de toiture sera au moins égale à 45°. La couverture sera en tuiles de couleur rouge.
- Les toitures à brisis (ou combles à la mansard) sont autorisées.
- Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront situées dans le 1/3 inférieur de la toiture.
- Les chiens assis et rampant sont interdits.
- La lucarne à toit plat est autorisée dans le cas des toitures à brisis.
- Les cheminées seront situées en pignon dans le 1/3 inférieur de la toiture.
- Les cheminées en saillie sur les façades ou pignons sont interdites.

b) Matériaux

Les murs extérieurs des constructions devront être majoritairement en brique jaune pâle ou jaune rosée.

c) Les clôtures

Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie. La hauteur des haies ne pourra dépasser 1,80 m.
- soit d'un mur de brique : mur bahut de 50 cm maximum sur la rue, mesurée au droit de la chaussée.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

1. Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

2. Règles particulières

a) Dans les lotissements et opérations groupées :

- . les espaces communs seront plantés et aménagés en aire de jeux.
- . dans les opérations de 10 lots et plus réalisés sur des terrains d'au moins 5000 m², 10 % du terrain doivent être traités en espace vert planté d'un seul tenant.

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 500 m², pourra être admis avec un maximum de 2 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra avoir une superficie inférieure à 100 m².

- . Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et le domaine privatif peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 2 mètres, être comptabilisées, pour répondre à des impératifs de plan masse, dans le cadre des 10 % d'espace vert ; dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 100 m².
- b) Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.
- c) Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts.
- d) La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.
- e) Un plan de paysagement accompagnera toute demande d'autorisation de construire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,5.

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bains...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m² par logement, conformément à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé lorsqu'il est justifié pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, malgré la règle fixée à l'article 14 ci-dessus :

- pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ou sur des terrains compris entre deux voies distantes de moins de 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une unité foncière comprise entre deux terrains supportant des constructions existantes.
- pour les extensions de constructions existantes, que les constructions aient été édifiées avant ou après la publication du P.O.S.
- pour les reconstructions de bâtiments sinistrés.

Les dépassements correspondants sont assortis, sauf exceptions fixées à l'article L.332-1 (aménagement de bâtiments existants, reconstruction de bâtiments sinistrés dans les deux ans) du Code de l'Urbanisme, du versement de la participation visée au dit article, dans les conditions fixées par les articles R.332-1 et suivants du dit Code.