

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

DISPOSITIONS GENERALES

I - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R 111-2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

« Les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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. »

2 – les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-6, L 313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

3 – l'article L 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4 – les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

5 – dans les bois et forêts :

a) hors espace boisé classé

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier :
« Bois et forêts des particuliers »

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code

forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

b) en espace boisé classé

- Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit d'après l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

c) L'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt s'applique à toutes les zones boisées de la commune. Des mesures fiscales précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles. Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

II - Adaptations mineures

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

IV - Annexe architecturale

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

V - Voies bruyantes

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981 sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Les constructions implantées dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, repérées graphiquement en annexe, pourront se voir imposer des prescriptions d'isolement acoustique.

VI - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires des zones urbaines.

VII - Zone inondable

Les zones urbaines ne sont pas exposées aux crues de la rivière « la Vaucouleurs ».

VIII - Réseaux

Eau potable

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

Assainissement

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur. Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

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

Article Ub.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les installations classées soumises à autorisation

Les terrains de camping

Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Les dépôts de toute nature

Les dépôts de véhicules

Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors de travaux de constructions et de terrassement

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage agricole

Les carrières.

Article Ub.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la zone.

Les constructions à usage de commerces ne devront pas excéder 300 m² de surface de vente.

Les constructions à usage de services n'excéderont pas 300 m² de **surface de plancher**;

Les constructions à usage d'artisanat ne devront pas excéder 300 m² de **surface de plancher**.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments, y compris le logement contenu dans le volume des édifices communaux ou attenant.

Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Les constructions à usage d'entrepôts dans le cas de réutilisation de constructions existantes.

Les abris pour animaux s'ils sont implantés à plus de 100 m de toute construction à usage d'habitation et si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m².

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article Ub.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté préfectoral du 6 mai 1996) . Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Dans les zones couvertes par la DUP du 26 décembre 2002, (protection du champ captant), l'assainissement autonome est interdit.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet conformément à l'article L 35-8 du code de la Santé Publique et conformément au schéma directeur d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les projets d'urbanisation situés dans le périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau potable devront être compatibles avec la préservation de la qualité des eaux souterraines et notamment tenir compte des prescriptions évoquant la profondeur des fondations (article 11 de la DUP).

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

3 - Électricité - Téléphone - Câble

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Article Ub.5 - Surfaces des terrains

Sans objet.

Article Ub.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur :
 - à 6 mètres
 - à 20 mètres de l'alignement en bordure des routes départementales.
- 2) Ce recul n'est pas applicable pour les bâtiments annexes* d'une surface inférieure à 20 m² **de surface de plancher** et en cas d'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant et de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Ub.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives. Dans le cas contraire, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 8 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, cette distance est ramenée à 2,50 m minimum.
- 2) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes* d'une superficie inférieure à 20 m² de **surface de plancher** ni pour les projets d'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Les piscines devront s'implanter à 2,50 m minimum des limites séparatives.
- 4) Les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement y compris par rapport aux voies privées de la commune.

Article Ub.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être égale à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes* d'une superficie inférieure à 20 m² de **surface de plancher** ni pour les projets d'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes, ni pour un élément architectural venant créer une continuité du bâti.

Article Ub.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol* des bâtiments ne doit pas excéder 25 %.

Article Ub.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : R + 1 + combles soit 6,50 m maximum à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments annexes* inférieurs à 20 m² de surface hors œuvre brute ne doit pas excéder 2,50 mètres **à l'égout du toit**

La hauteur des garages supérieurs à 20 m² de **surface de plancher** ne doit pas dépasser 4,50 m au faîtage.

Article Ub.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine ou de développement durable :

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'orienter le plus possible vers le sud. Cela doit être cohérent avec le schéma général de la zone urbaine.

Les murs de façades et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant, ... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes. **Les pétitionnaires devront consulter une palette de couleurs agréée par la commune dès le dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.**
- **Les ravalements pourront être de deux teintes, ainsi les contours des ouvertures et les angles des murs pourront être de teinte nuancée par rapport au ravalement de la construction (suivant la palette de couleurs)**
- La pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur, on conservera la pierre naturelle notamment pour la restauration et la réhabilitation des maisons anciennes de pays.

Règlement

Ub

- La pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur, on conservera la pierre naturelle notamment pour la restauration et la réhabilitation des maisons anciennes de pays.
- Les linteaux bois apparents sont à éviter
- Les linteaux en pierre sont autorisés
- Les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes
- Pour les constructions à usage artisanal, le bardage métallique laqué et le bois sont autorisés.

Les percements :

- Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- Sur le bâti ancien, les percements cintrés sont autorisés.
- Les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- L'encombrement des lucarnes n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent
- les lucarnes de type « Les chiens-assis » seront interdites.

Les toitures :

Les toitures devront être à 2 pentes comprises entre 35° et 45°. **La règle ne s'applique pas en cas de toitures végétalisées.**

En cas de réhabilitation, d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les couvertures doivent être réalisées soit en petites tuiles plates traditionnelles 60 à 80 au m² soit en tuiles mécaniques 22 au m², de couleur nuancée rouge à brun rouge. Les ardoises sont autorisées.

Les cheminées seront traitées avec les mêmes matériaux que ceux de la construction.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration au toit.

Sont interdits :

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré
- plaques d'amiante ondulées ou non
- plastique
- paille chaume ou paille roseau
- tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation.

Les annexes :

Les différents corps de bâtiments (volumes annexes) doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux.

Les vérandas, ainsi que les annexes d'une surface inférieure à 20 m² de SHOB (accolées ou non) pourront pour des raisons architecturales et d'insertion (afin d'en atténuer leur impact), adopter des pentes de toitures différentes de celles des constructions principales. Ces annexes comporteront 1 ou 2 pans mais de pente faible.

Les abris de jardins sont autorisés.

Les clôtures :

- a) Sur voie : elles seront composées soit d'un mur plein de 1,80 m maximum de hauteur (en maçonnerie enduite ou en pierre naturelle avec joints à fleur) soit d'un muret surmonté de grille ou de grillage sans excéder 1,80 m de hauteur totale et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales variées.

La nature et la teinte des matériaux employés pour les clôtures et portails devront être en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

- b) les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduit
- les clôtures en bambous

Les coffrets EDF-GDF – France Télécom devront être intégrés à la construction ou à la clôture de celle-ci.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique. Elles peuvent être de même teinte que leur support ou transparentes.

- **Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc ..) :**

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- a) **Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur, doivent être intégrés à la construction en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public,**

b) Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores des climatiseurs et des pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

c) Les éoliennes d'une hauteur maximale de 10 mètres sont autorisées à condition d'être implantées à 8 mètres au moins des limites séparatives.

- **Locaux techniques :**

Les locaux techniques liés à la construction des piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Article Ub.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé s'effectue suivant les règles ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement **pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de surface de plancher. Pour les constructions créant plus de 80 m² de surface de plancher, il sera prévu 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète ou non de 80 m² de surface de plancher.** Cette règle s'applique en cas de création de plusieurs logements sur une même unité foncière. En cas de lotissements ou d'opérations de logements groupés, il sera prévu une place visiteur par logement sur l'unité foncière.
- pour les constructions à usage de bureaux, services : 3 places de stationnement par 100 m² de **surface de plancher** de bureaux
- pour les commerces : 2 places affectées au stationnement par 25 m² de surface de vente
- pour les établissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe. Des aires devront être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- pour les établissements artisanaux : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30 % de **la surface de plancher** de l'immeuble.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum de 2 places pour 10 personnes.
- pour les constructions de lotissements ou de logements groupés : 1 place visiteur sera prévue par logement sur l'espace public.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article Ub.13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés d'au moins 50 % d'espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain choisi parmi les espèces régionales.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain choisi parmi les espèces régionales.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,30.

Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs.

Sur les terrains bâtis ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

