

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ET A LA ZONE UC

Les zones UB et UC du P.L.U. correspondent aux zones d'extensions périphériques au centre ancien.

Elles sont destinées essentiellement à la construction d'habitations. Cependant l'implantation d'activités économiques n'est pas exclue dans la mesure où les activités sont compatibles avec la vocation résidentielle des lieux.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UB 1 ET UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations et travaux divers, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- Les carrières et dépôts divers,
- Les caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les campings.

ARTICLE UB 2 ET UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque ou de nuisance pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,

- Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les établissements hôteliers, à condition qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration situés au voisinage de la RD2, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de plus de 5000 m² d'emprise foncière, à condition qu'elles répondent aux objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements à prix abordables tel que définis dans le P.L.H. intercommunal.

ARTICLE UB 3 ET UC 3 – ACCES ET VOIRIE

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 accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :
 - aux exigences de la sécurité,
 - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès :
 - Sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits sur la voie départementale lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
 - Doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

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 des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasse sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle doit être dans sa partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les parkings collectifs doivent disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 ET UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, cependant en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » du Sicoval.

Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet. Pour réaliser un tel dispositif, il est obligatoire d'avoir une surface minimale de terrain de 2000 m². Ce minimum foncier pourra être porté à 1000 m² si une étude spécifique démontre qu'un assainissement avec rejet dans le sol (c'est à dire, de type tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé) est possible.

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal doit recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

B - eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il est obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier doit rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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 exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), il est obligatoire de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE UB 5 ET UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière doit présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma communal d'assainissement (carte d'aptitude des sols), c'est à dire :

- 2000 m² lorsque les rejets se font dans le milieu superficiel, c'est à dire pour les filières de types : filtre à sable vertical drainé ou filtre à sable horizontal drainé,
- 1000m² lorsque les rejets se font dans le sol, c'est à dire : tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Le long de la RD2, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 2.

Dans les deux cas :

Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ainsi que l'extension des bâtiments existants, à condition d'être réalisé dans le prolongement des bâtiments existants ou en retrait.

ARTICLE UB 7 ET UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique également pour l'implantation des constructions vis à vis des limites séparatives arrières.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

ARTICLE UB 8 ET UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de pluralité de constructions sur une même parcelle, les constructions édifiées devront être accolées les unes aux autres ou distante de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction de piscines, terrasses.

ARTICLE UB 9 ET UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 ET UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux au droit du faîtage du toit.

Elle est fixée à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 ET UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

1 - Aspect extérieur :

1.1 - Règles générales :

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

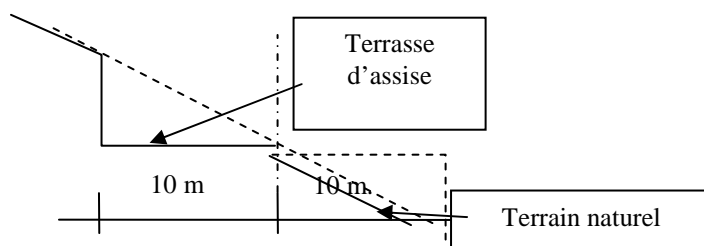
Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,... et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur la rue. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (> 10%), la construction doit s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les murs de remblais ou de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel et les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

Les enrochements sont interdits.

1.2 - Règles relatives aux constructions existantes et nouvelles:

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.

Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.

D'une façon générale, les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit une couleur choisie dans la palette annexée dans le présent règlement, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Les bardages bois et métalliques sont interdits.

- les percements :

Les percements doivent être alignés verticalement sur leurs axes et être de préférence de proportion verticale.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

Les couleurs des menuiseries des volets et des fenêtres doivent être en harmonie et choisie dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

- les toitures :

Les toitures doivent présenter une pente de 30 à 35% ou s'harmoniser avec l'existant dans le cas d'une extension. Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles canal de terre cuite de couleur rouge-brun ou similaire de couleur rouge brun mélangé.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour des petites surfaces ($\leq 40\text{m}^2$).

Pour les extensions, le matériau de couverture doit être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant, sauf pour les vérandas.

- les enseignes et publicité :

Les enseignes doivent être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'ensemble de la parcelle.

2 - Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Un mur de soutènement est considéré comme une clôture. Il ne pourra dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

Dans la zone UB :

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0.80 et 1.50 mètres afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.

- Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres, mais en aucun cas, le muret maçonné ne doit dépasser une hauteur de 1,50 mètre, cependant de part et d'autre des portails, des murs de hauteur supérieure (2 mètres maximum) sont tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres.

Dans la zone UC :

Les clôtures sont facultatives et les murs maçonnés ne sont pas recommandés. Néanmoins, si elles existent, elles doivent suivre les recommandations suivantes :

- Elles doivent être de préférences constituées de végétaux, lesquels peuvent dissimuler une clôture grillagée.
- En aucun cas, la clôture ne peut dépasser une hauteur de 2 mètres.

Lorsqu'elle est constituée d'un mur maçonné, ce dernier ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1,20 mètre.

Cependant de part et d'autre des portails, des murs sont tolérés (2 mètres maximum) sur une longueur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UB 12 ET UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par logement. Toutefois, pour l'habitat locatif social financé par un prêt aidé par l'Etat, il pourra être autorisé une dispense de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
 - Pour les constructions à usage de bureaux et à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
 - Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 20 m² de surface de vente.
 - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
 - Pour les établissements scolaires : 2 places par classe..
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 5 lots : 1 place par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

ARTICLE UB 13 ET UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.

- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire paysagés ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels constitués de végétaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots (lotissements, groupes d'habitations,...), il est exigé un espace collectif planté et paysager d'une superficie au moins égale à 3% de la surface totale de l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE UB 14 ET UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5 lorsque la parcelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas où la parcelle nécessite un assainissement non collectif, le coefficient d'occupation des sols sera diminué et fixé à 0,2.

Dans la zone UC : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 lorsque la parcelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas où la parcelle nécessite un assainissement non collectif, le coefficient d'occupation des sols sera diminué et fixé à 0,2.

Nota : Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) fixe le nombre de m² de Surface de plancher pouvant être construite sur un foncier donné.