

CHAPITRE 2 :

UB

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone proche des centres, vouée principalement à l'habitat individuel, groupé ou discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver.

Cette zone possède des secteurs où l'assainissement est individuel.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UB. 1 –

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.
- Toute construction nouvelle (*) est **interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt** (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares)

ARTICLE UB. 2 –

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :

- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre.
- L'extension (*) limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt.
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage commercial, de services, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - ou qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers
 - et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UB. 3 –

ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date de la publication de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 16 septembre 2009.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UB. 4 –

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- a) *Eaux usées* : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.
- b) *Eaux Pluviales* : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

ARTICLE UB. 5 –

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB. 6 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rue du clos de la Cure

Une marge de reculement minimale de 10 mètres est imposée en limite sud du chemin du Clos de la Cure.

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée d'une part dans une bande de 30 mètres, d'autre part en retrait d'au moins 6 mètres définis par rapport à l'alignement (*) des voies ou emprises publiques ou privées, ouvertes au public et à la circulation automobile à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009).

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UB.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits. Les extensions (*) des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles du présent article devront être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés

- sont interdits dans la marge de reculement,
- sont autorisés au-delà de la bande de constructibilité sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² et qu'une construction de ce type au maximum soit implantée. L'aspect extérieur respectera les prescriptions de l'article UB11.

ARTICLE UB. 7 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles (*) doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites. Dans ce dernier cas, les marges d'isolement définies au paragraphe ci-après doivent être respectées.

Lorsque ces constructions seront implantées en limite séparative, elles ne pourront s'établir sur la ou les limites déjà bâties de la propriété voisine.

Les marges d'isolement par rapport aux limites de l'unité foncière sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré entre le sol naturel et l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieur :

- à 4 mètres, si le mur est aveugle ou s'il ne comporte que des jours de souffrance (*),
- à 8 mètres, dans les autres cas.

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :

- aux extensions (*) ou surélévations des constructions existantes au-delà de la bande d'implantation de 30 mètres ci-dessus définie qui devront néanmoins être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UB 11 les concernant.
- Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Pour les constructions existantes

Au droit de l'extension envisagée, la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à celle de la construction existante qu'elle prolonge.

ARTICLE UB. 8 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments *d'habitation* non contigus devra être ménagée une distance au moins égale à 8 m si les façades sont aveugles, et à une distance au moins égale à 16 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UB. 9 –

EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou équipements collectifs.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 40 m² maximum.

Pour les extensions (*)

L'emprise des extensions () hors bande de constructibilité est limitée à 50% de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans la limite d'emprise générale précisée ci-dessus et dans le respect des schémas de l'annexe I.*

ARTICLE UB. 10 –

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse, est de 7 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes, a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur maximale pour les constructions légères(*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

ARTICLE UB. 11 –

ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

La zone UB se caractérise par :

- des maisons dont une des qualités principales est de se laisser découvrir au travers d'un écran végétal et de contribuer à un paysage de rue arboré et verdoyant,
- des maisons « bourgeoises » de ville souvent de grande taille,
- des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle à l'architecture recherchée, entourées de jardins présentant pour la plupart des arbres de très belle allure,
- la présence de très nombreux arbres de haute tige.

Le type d'architecture, la hauteur, le gabarit, l'implantation de tout projet :

- **doivent conforter ce qui, dans l'environnement du terrain d'assiette, relève des caractéristiques ci-dessus.**
- **doivent aller dans le sens du respect de ces caractéristiques.**

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes

LES TOITURES

Sont autorisés :

- Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- Les toits terrasses,
- Les toits à la Mansart.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes (*) ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

Si les fenêtres de toit sont visibles de la voie publique, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes dites « hollandaises », sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat petit moule (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré-patinées ou laquées.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL en annexe II au présent règlement.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets persiennes doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants. Les fenêtres visibles d'une voie ou d'un espace public seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type, devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Les panneaux solaires visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être encastrés dans les toitures et ne pas représenter plus d'un tiers de la toiture sur laquelle ils sont implantés.

Extension (*) – Véranda (*)

L'extension est :

- soit réalisée dans le même style, en harmonie d'aspect et de couleur, et avec le même type de toiture que la construction existante,
- soit de conception contemporaine, dès lors que l'ensemble présente une harmonie de volume et de proportion.

Les dispositions relatives aux toitures et à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes. Dans le cas des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué, voir en plus, ci-après, les dispositions particulières.

L'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas aux vérandas (*).

Constructions présentant un intérêt architectural marqué (cf. annexe IV)

Les travaux sur les villas et sur leurs clôtures de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué devront être réalisés :

- en maintenant les volumes et les percements,
- en utilisant des matériaux analogues aux matériaux d'origine,
- en conservant les motifs décoratifs sculptés ou moulurés

Les extensions, vérandas ou volumes vitrés en adjonction devront être réalisés dans le style de l'époque de la construction.

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles ou d'ardoises ou de zinc.

Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Clôtures (*)

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

SUR ALIGNEMENTS

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN LIMITES SEPARATIVES

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

CLOTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX

Seuls sont autorisés :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive.

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués en annexe III. Les haies de thuyas sont interdites.

ARTICLE UB. 12 –

STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, ainsi qu'à l'occasion de toute création ou aménagement de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement(*), ne devra pas excéder 5 %.

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction et, au minimum, deux (2) places par logement

Pour les logements de moins de 50 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Toutefois, une seule place de stationnement est exigée si la surface de plancher affectée à l'usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC...

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB. 13 –

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISÉS CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes, faisant un écrin végétal et deux tiers, au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir en annexe III du présent document.