

ZONE URBAINE UB

Cette zone couvre essentiellement des zones récemment urbanisées autour du centre ancien, soit sous forme d'habitat diffus, soit sous forme de lotissements. Elle comprend du bâti ancien avec des corps de ferme isolés et des maisons traditionnelles dans de vieux hameaux comme celui de Chanteloup.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles.
- Les nouveaux bâtiments agricoles

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub 1, ou au paragraphe ci-dessus sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès sont interdits sur les voies à grande circulation (code de la voirie routière) et les sentiers de randonnée.

2. Voirie

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

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

- une largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- une largeur minimale de plateforme : 8 mètres

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

3. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible en accompagnement des modénatures de l'architecture et peinte de la même couleur que la façade.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Il n'est pas fixé de règles en UBa.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

1) Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet s'aligne sur les constructions implantées sur les parcelles

voisines,

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état,
- Lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- Dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement.

3) En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11), les constructions doivent respecter les marges de recul figurant sur les plans (pièce5).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

Les extensions des constructions existantes pourront également être implantées à l'intérieur de la marge de recul si c'est dans le prolongement d'un bâtiment existant et sous réserve de ne poser aucun problème de sécurité.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Cf schéma en annexe illustrant les paragraphes 1, 2 et 3

1) Dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent être implantées en limites latérales (limites joignant les voies et emprises publiques)

2) Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant,
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres au droit de la limite, au-delà de 15 mètres de l'alignement,
- en cas d'implantation d'un bâtiment annexe (ex : garage, abri de jardin, abri à bois, pool-house, etc...).

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'extension d'une construction existante, il sera possible d'étendre le bâtiment dans le prolongement de la façade existante, quelle que soit la distance de la limite séparative.

- 3) Les abris de jardins peuvent être implantés :
- soit au minimum à un distance de 1,5 mètres des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.
 - soit en limite séparative.
- 4) Les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci sont bordées par des espaces boisés classés.
- 5) Les règles d'implantation indiquées dans les paragraphes précédents s'appliquent également à l'intérieur des lotissements.

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 :

Elle est limitée à 50% de l'unité foncière.

Cette emprise pourra atteindre 80 % pour les constructions à usage commercial ou pour les équipements collectifs.

Elle n'est pas limitée en UBa.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle principale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toits.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans le cas d'architecture contemporaine sous réserve d'une bonne intégration au site.
Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à la celle autorisée sont admis à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR :

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, des prescriptions particulières seront édictées.

Rappel : Toutes les demandes d'autorisation du droit des sols dont les terrains sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis un avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

2) Prescriptions particulières

a) Volumes

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan façade principale d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

Ce paragraphe s'applique pour les constructions anciennes de type traditionnel.

b) Modifications d'aspect

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

L'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

c) Implantation

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparent sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

d) Façades

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et la pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte,

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les enduits seront talochés lissés ou légèrement grattés, et seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm).

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

e) Couvertures

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28 % et 40% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes
- tuiles canal ou à fond plat en courant

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mettre en œuvre des toitures terrasses dans les projets d'architecture contemporaine).

f) Percements et fermetures

Les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté.

1) Les percements de fenêtres seront réalisés en proportion plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries en bois ou d'aspect similaire (largeur des petits bois, montants, traverses etc...), ouvrant à la française à deux battants de 2 à 8 grands carreaux chacun :

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.
- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

2) Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux). Les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc...Elles seront de préférence en bois plein*à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

3) Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

4) Les percements en couvertures doivent être limités à châssis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

5) La fermeture de granges et chais par bardage de bois est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges (15 cm). Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

g) Clôtures vues depuis l'espace public

La hauteur des clôtures sera inférieure à 1,50 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées existantes doivent être conservées sur toute leur hauteur. Des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvanisés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, béton ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées. Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

h) Couleurs

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".
- les portails et les ouvrants seront en couleurs non criardes ou teinte bois.

l) Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires sur une construction ordinaire devra être autorisée.

Sur une construction ordinaire, il sera nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception. Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable, une implantation au sol dans le jardin sera recherchée.

j) Eléments divers

- Les vérandas seront autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facturé.

K) Autres constructions : bâtiments agricoles et artisanaux (hangars et ateliers)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle,
- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non

clos en limite de l'alignement, pour le stationnement de 2 véhicules par logement, lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs ou de haies existants.

2) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.

3) Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

4) Pour les établissements de santé, 50 places de stationnement par 100 lits.

5) Pour les dépôts, il doit être créé des aires de stationnement sur une surface identique à la SHON du bâtiment.

6) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

1) Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Une surface minimum de 10 % de la superficie de l'opération doit être réservée pour la création d'un espace vert. Lorsqu'il existe des haies à conserver, celles-ci pourront être intégrées dans le calcul de ces 10 %.

2) Plantations

Les haies bocagères existantes en limite séparative, qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette ou non, doivent être conservées. Toutefois, un accès pourra être créé au travers de la haie si aucune autre solution ne peut être trouvée pour desservir le terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4) Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1.5 et 4 mètres de la limite séparative, une haie vive devra être plantée en bordure de la dite limite.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

- 1) Le COS est fixé à 0.2 en zone Ub.
- 2) Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux terrains bâtis à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, lorsque la surface du terrain ne permet pas d'atteindre 150 m² de SHON, en application du COS.
- 3) Il n'est pas fixé dans le secteur Uba.