

CHAPITRE 1

ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

zone UB

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie ancienne du Bourg. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerce et de service. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, une identité architecturale forte en outre marquée par une certaine diversité. L'implantation des constructions est généralement en ordre continu le long des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions. Elle est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement s'attache à préserver le caractère traditionnel du bâti et les éléments identitaires du patrimoine.

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

RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

II - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, sites et secteurs à protéger, identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques:

1°) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d°, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les Installations Classées nouvelles soumises aux décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.77.
- 2- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 3- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 4- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 5- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 6- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol.
- 7- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

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

Sont autorisés :

1 - Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter les règles:

- exigées par les services chargés de l'application des règles relatives à l'hygiène, sont autorisés :
- ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

2 - l'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB.3 - 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès de la parcelle sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent 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 ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

- a - Eaux usées

Toute construction ou installation appelée à rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux.

- b- Eaux pluviales

- réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

- réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLES UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.

1- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées à l'alignement d'une des voies ou emprise publique jouxtant le terrain, si les constructions adjacentes sont elles mêmes implantées en alignement.

Les constructions pourront également être édifiées en retrait par rapport à l'alignement, à condition qu'elles comprennent un volume en retour joignant l'alignement ou qu'un mur plein ou une grille d'une hauteur minimale d'un mètre cinquante (1,50 m) soit édifié le long de la voie sur la façade du terrain.

D'autre part, les extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une habitation existante, qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement pourront être autorisées.

Toutefois, dans le cas de constructions adossées à un immeuble existant, même sur une autre propriété, celles-ci pourront être édifiées en retrait par rapport à l'alignement si c'est au prolongement, par rapport à l'alignement, du bâti existant, et sans qu'il soit imposé d'éléments en retour ou de clôture à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres (15,00m) de profondeur de l'alignement ou de la limite des voies privées :

a) soit les constructions sont implantées en limite séparative,

b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

2- A l'extérieur de la bande de 15 mètres (15,00m) de profondeur de l'alignement ou de la limite des voies privées :

a) la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

b) Nonobstant les dispositions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants ou :

- pour des constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres (3,00 m) à l'égout du toit et quatre mètres cinquante de hauteur (4,50 m) maximum.

- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes sur la propriété voisine, de dimension sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non jointifs situés sur une même propriété doit être au moins égale à quatre mètres (4,00 m).

Les baies éclairant les pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement normal.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM**1- définition :**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder neuf mètres (9,00m) à l'égout du toit, sauf contrainte technique particulière (cage d'ascenseur, système de climatisation....).

Une tolérance de un mètre est admise/

- lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits,
- lorsque le rez de chaussée est aménagé à l'usage commercial avec une hauteur au plancher supérieure ou égale à 3m50.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique, pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE UB.11 - ASPECTS EXTERIEUR**1- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

La restauration, l'extension, la reconstruction et toute modification des constructions devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords (clôture, végétation et bâtiments annexes. La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

L'avis du service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourra être requis pour tout projet .

2- Prescriptions particulières**a) Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il sera imposé la référence aux enduits originaux du centre bourg.

b) Toitures

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

- Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés .

c) Les bâtiments annexes L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....est interdit.

d) Les clôtures

. Pour les clôtures, ne sont autorisés que les murs et murets de type maçonnés. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts(parpaings, briques creuses...) un enduit en harmonie avec celui de la construction doit être réalisé.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.5 mètre mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial. Des dispositions différentes peuvent être admises, en terme de hauteur, afin d'assurer l'harmonie avec le contexte environnant.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

e) bâtiments à usage collectif d'infrastructure : la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des motifs techniques liés à la nature des constructions.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré.

2 – Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB.13 - 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.

-2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places. Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

-3- Espaces boisés classés :

Sans objet.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments et quartiers remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme.

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB.