

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Qualification de la zone : Zone urbaine d'extension récente caractérisée par la présence de constructions individuelles isolées ou groupées, d'immeubles collectifs d'habitation ainsi que par les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ub 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf, celles visées à l'article 2.

Article Ub 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Les nouvelles installations artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.2 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les changements de destination des constructions.

2.6 - La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

2.7 - La RD 1016 et la RD 200 étant classées de type 1 au titre des nuisances sonores dont elles sont la source, les bâtiments d'habitation situés à proximité de ces voies sont soumis aux règles d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur édictées par l'arrêté du 6 octobre 1978 (J.O. du 11/11/78).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

3.4 - Les chemins identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de l'alignement.

6.2 - Les constructions de garage doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.3 - Les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 30 m de l'alignement sur la rue de desserte. Au-delà de la bande constructible des 30 mètres, les annexes sont autorisées.

6.4 - L'axe du faitage principal des futures constructions devra être sensiblement parallèle à l'axe de la voirie qui les dessert.

6.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 à l'approbation du PLU, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

6.6 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, les articles précédents (6.1 à 6.5) devront être respectés.

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

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une seule limite séparative,

7.1.2 - soit être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres dans le cas de façades comportant des baies de pièces principales, 3 m dans le cas contraire. Cette distance peut être diminuée en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance à condition que des éléments de liaison (auvent, pergola...) soient réalisés de la construction à la limite séparative.

7.2 - Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière de la Brèche, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport au sommet de la berge. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée : toutefois, la plantation de peupliers hybrides est interdite.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.4 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, les articles précédents (7.1) devront être respectés.

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

8.1 - Sur une même parcelle, une distance de 9 mètres devra être respectée entre 2 constructions principales d'habitation.

8.2 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, une distance de 9 mètres devra être respectée entre les constructions à usage d'habitation.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture.

Article Ub 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les pentes des toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures principales à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance. Toutefois elle pourra être pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble

11.3.3 - Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres à l'égout du toit doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées.

11.3.5 - Une construction pourra être, à l'exception des toitures principales à usage d'habitation, composée de plusieurs volumes et de différentes pentes et toitures. Toutefois, les toitures terrasses sont interdites.

11.4 - Aspect des couvertures

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

• Pour les habitations

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

• Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.9 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.10 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Divers

11.7.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.12 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.13 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies. Elles seront constituées :

- soit de murs plein avec couronnement assurant la continuité du bâti,
- soit de murs bahut avec couronnement ou éventuellement surmontés de barreaudage, d'un grillage,
- soit d'une haie doublée d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures sera maximale à 1,60 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

11.8.7 - Les murs existants sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les percements sont toutefois autorisés.

11.9 - Ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article Ub 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé sur la parcelle du projet 2 places par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

13.5 - La plantation de peupliers hybrides est interdite en bordure de la Brèche.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

