

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ub

Zone mixte d'habitat individuel très peu dense et d'équipements scolaires avec une dominante végétale importante. Elle représente un aspect identitaire de la commune de par une succession de maisons de maître sur de grandes parcelles possédant une forte densité de végétaux avec la présence d'arbres remarquables. Elle a pour vocation de protéger la qualité paysagère des sites relevés en préservant l'habitat et la végétation en place et en renouvelant la végétation existante.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

La zone comprend des propriétés au caractère architectural ou paysager de grande qualité patrimoniale répertoriées en « secteurs protégés » au plan de zonage. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable et les espaces verts sont protégés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs certains terrains de la zone Ub sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Article Ub-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation.
En cas de réalisation d'un programme de 4 logements ou plus - y compris par changement de destination de bâtiments existants - il est imposé 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de ce calcul est arrondi au nombre entier inférieur.

Si un même constructeur construit sur plusieurs sites, le pourcentage total de logements locatifs sociaux peut être porté sur une seule opération.

- 2.2 Les équipements publics.
- 2.3 Les établissements d'enseignement.
- 2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible et sur les parcelles existantes où existe une habitation principale :
- l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant. : transformateurs, locaux pour les conteneurs à déchets, emmarchements, rampes d'accès...
- 2.5 Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités figurant sur le document graphique ainsi que dans les périmètres de cavités qui viendraient à être connus, seules sont autorisées :
- la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination et leur extension mesurée relevant de la déclaration préalable, sans jamais augmenter le nombre de logements.
 - La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- 2.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol

Article Ub-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Il est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne est la moindre pour la circulation.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Etre aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.
- Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures ménagères, lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour (cf. règlement communautaire de collecte du 24/05/2004).

En cas d'impossibilité technique il pourra être dérogé à cette règle, mais une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée en limite du domaine public, en dehors de la voie privée de circulation.

Pour toute construction neuve une aire de dépôt des conteneurs à déchets devra être aménagée sur domaine privé en limite du domaine public.

Toute opération d'aménagement fera l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan prévoira des cheminements piétons pour accéder aux réseaux de transports.

Les rampes d'accès aux garages devront observer un retrait de 5m en surface plane par rapport à l'alignement.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Article Ub-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées.

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Ub-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie minimum de 1200 m².

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

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public, à l'exception des parcelles identifiées au plan de zonage qui doivent être édifiées à l'alignement de la voie.

En cas de construction en retrait du domaine public, des éléments sont admis dans la marge de recul : transformateurs, locaux conteneurs pour déchets, emmarchements, rampes...

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article Ub-2.6

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

Ces règles sont applicables lot par lot conformément à l'article Ub-2.6

7.1 Implantation sur une limite séparative

La construction en limite séparative est autorisée lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

7.2 Implantation avec marge d'isolement

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de H/2 et un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour déterminer la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, acrotères...
- dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées...
- dans la limite d'une largeur de 0.50 mètre, les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

7.3 sans objet

7.4 Abris de jardin

Est considéré abri de jardin toute construction légère d'une hauteur maximum de 3 mètres avec une surface au sol de moins de 15 m².

L'abri de jardin devra être implanté à l'opposé du domaine public, à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

S'il est implanté à moins de 3 mètres de la limite, il sera entouré d'une haie le long des limites séparatives.

Toute construction de dimension supérieure ou adjonction de construction à un abri existant, portant l'ensemble à des dimensions supérieures, seront soumises à l'ensemble des règles applicables à la zone.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Ub-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 40% de la superficie du terrain, à l'exception des équipements publics.

Article Ub-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction mesurée au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction ne peut excéder 10,50 mètres à l'égout de toiture ni 12 mètres au faîtage (R+2+C).

Article Ub-11 Aspect extérieur

11.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. Elle sera définie de sorte à provoquer le minimum de mouvements de terre.

11.2 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

11.3 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être

recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...)

- 11.4 Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- 11.5 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- 11.6 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.7 Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.

Les toitures des bâtiments principaux.

- 11.8 La toiture des bâtiments doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés. La pente des versants peut être inférieure dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- en cas de toiture végétalisée pour la construction d'un bâtiment basse consommation répondant aux normes en vigueur
- dans la limite de 30% maximum de la surface couverte dans le cas d'une recherche architecturale de qualité
- dans le cadre des établissements scolaires et des établissements de services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'intégrer au paysage en respectant l'harmonie générale du secteur.

Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

- 11.9 Le matériau de couverture sera obligatoirement du chaume, de l'ardoise ou de la tuile. Les matériaux similaires à l'ardoise et à la tuile sont admis s'ils sont dans les teintes des produits naturels ; les teintes vives (rouge, orangée ou jaune par exemple) sont interdites.
- 11.10 Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles les tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastique)
- 11.11 Est interdite l'utilisation de matériau nervuré type bac acier sauf :
 - pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
 - pour des raisons techniques ou architecturales liées aux dimensions des bâtiments à couvrir.

Les façades des bâtiments principaux.

- 11.12 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbres sont interdits.
- 11.13 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
- 11.14 L'emploi de bardage métallique à ondes est interdit.
L'emploi de bardage métallique nervuré n'est autorisé que pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.
- 11.15 Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les toitures des annexes et extensions

- 11.16 Les toitures des annexes et extensions seront traitées en harmonie avec l'existant.
11.17 Est interdite l'utilisation de matériaux ondulés.
Les matériaux nervurés opaques ou translucides sont autorisés (bac acier produits verriers ...)

Les clôtures

- 11.18 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.19 Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- 11.20 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres.
- 11.21 Les clôtures sur rue peuvent être constituées soit :
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle mélangeant silex et brique,
 - d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 0,80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisies de préférence parmi celles proposées au titre V,
 - d'un mur enduit.
 - d'une lisse simple ou double avec plinthe minimum 15 cm, doublée ou non d'un grillage et d'une haie vive végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V.
 - d'un grillage avec plinthe minimum 15 cm, sauf en cas de limite avec un espace vert.
- 11.22 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant une meilleure intégration dans le site (art. Ua 11.1).
- 11.23 Les clôtures séparatives (entre propriétés privées) peuvent être constituées d'un grillage métallique sur piquets métalliques ou poteaux ciment.
- 11.24 Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 11.25 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.19 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Ub-12 Stationnement

Stationnement des véhicules.

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.
- 12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement. Une seule place de stationnement est exigée par logement locatif social conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de réalisation de logements collectifs et/ou avec parking en sous-sol, 1 place

pour 100 m² de SHON sera demandée en surface afin d'accueillir les visiteurs.

- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.

Stationnement des vélos.

- 12.4 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

- 12.5 Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m².

- 12.6 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON.

- 12.7 Pour les établissements d'enseignement, il est exigé de 30 à 60 m² de stationnement vélo pour 100 élèves.

- 12.8 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.

- 12.9 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place

Article Ub-13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions :

- 13.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement, de stockage, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 200 m² de leur superficie.

- 13.2 Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

- 13.3 Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

- 13.4 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :

- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés.
- lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.
- lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radiculaire.

Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences citées au titre V.

- 13.5 Les haies devront être composées d'au moins 3 espèces distinctes plantées en alternance.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub-14 Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable à la zone est de 0,40.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé sauf lors de la réalisation de logements locatifs sociaux dans la limite de 20%.

Selon l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une parcelle a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.