

Zones PLU :Ubm

Libellé ZONE D'EXTENSION MODERNE DU CENTRE

Date de la dernière		Coefficient Cos	0.00
Approbation	01/09/2007	Date de création	14/02/2008
Modification	/ /	Date de mise à jour	14/02/2008
Révision	/ /	Identité pour la dernière maj	
Mise à jour	/ /	Date de l'application anticipée	/ /

Règlement

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Elle correspond aux réalisations du 19ème et du 20ème siècle, soit à l'intérieur de l'enceinte médiévale, soit en extension le long de l'ancienne route royale.

Les constructions y sont généralement réalisées en ordre continu.

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

ARTICLE Ubm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les entrepôts,
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article Ubm2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements du sol* qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- L'ouverture de carrières.

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

Les constructions neuves sont autorisées sous réserve de l'observation de certaines règles particulières concernant l'insertion dans l'environnement du paysage naturel ou bâti.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'équipements collectifs* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- hôtelier,
- de commerce dans la limite de 1000 m² de SHON et d'emprise au sol*, y compris les surfaces de réserves,
- de bureaux et de service dans la limite de 1000 m² de SHON,
- artisanal et industriel dans la limite de 400 m² d'emprise au sol*,
- de stationnement*,
- d'annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol*, les piscines n'étant pas concernées par cette limite.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone :

- l'aménagement* des constructions,
- l'extension* des constructions à usage :
 - . d'habitation,
 - . d'équipements collectifs*,
 - . hôtelier,
 - . commercial, de bureaux et de service et artisanal.
- la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation.

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ubm 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

d) Dans le cas de deux parcelles contiguës, un seul accès doit être prévu pour les deux parcelles, dès lors que cela n'altère ni la sécurité des usagers, ni la circulation.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse*, dont la longueur est supérieure à 150 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) Les voies de desserte interne des lotissements* ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

ARTICLE Ubm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable:

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement au réseau d'égouts est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

ARTICLE Ubm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ubm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées, à l'alignement* des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Règle générale :

Cette règle peut ne pas être exigée :

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif,

ARTICLE Ubm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées sur la limite séparative ou avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative.

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

- Non réglementé.

ARTICLE Ubm 9 - EMPRISE AU SOL

- Le Coefficient d'Emprise au Sol* est fixé à 0,5.

ARTICLE Ubm 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs* des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la rue.

La hauteur des constructions neuves sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble adjacent le plus bas, et sans pouvoir dépasser une hauteur de 9 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE Ubm 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes:

Mouvements de sol et talus :

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des

eaux.

Éléments de surface :

- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui les reçoit.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.
Elles doivent être construites à l'alignement* et leur hauteur doit être comprise entre 1,80 m et 2 m, mesurée à partir du sol naturel de la parcelle voisine.

Architecture contemporaine :

La conception des constructions nouvelles s'orientera vers la création architecturale contemporaine, qui devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Les constructions seront ainsi étudiées pour une bonne insertion dans leur environnement vernaculaire.

Prescriptions particulières applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

Toitures :

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Débords :

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

Type de couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Cheminées :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.

Prescriptions particulières applicables à la conception contemporaine dans le cas de restauration de bâtiments :

Les règles présentées concernant les constructions d'architecture traditionnelle ci-avant sont applicables, sauf en ce qui concerne :

Les ouvertures :

Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.

Les façades :

Les matériaux employés en façades doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

ARTICLE Ubm 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Ubm.3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m².

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au minimum 1,5 places par logement
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m² de SHON.
- Appelées à recevoir du public 1 place par 25 m² de SHON.
- A usage de commerces : 1 place par 25 m² de SHON.

- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration..... 1 place par 25 m² de SHON cumulées
de bars, salles de café, restaurants...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE Ubm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les mouvements de terre ne pourront être supérieurs à 50 cm.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ubm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.