

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE UM

Zone d'habitation à faible densité.

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

ARTICLE 101 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

II - Ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation y compris leurs annexes, les équipements collectifs, les locaux de commerce et d'artisanat, des emplacements de stationnement de véhicules, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après.
2. Les lotissements à usage d'habitations.
3. Les bâtiments agricoles nouveaux de petite superficie.
4. Le changement d'affectation d'entreprises existantes à usage d'habitation.

III - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage de stationnement de véhicules seront entièrement réalisées en matériaux résistants au feu et seront destinées exclusivement aux véhicules cités de tourisme ou aux véhicules commerciaux de moins de 1,5 T. C.V.
3. Les constructions nouvelles d'activité et d'habitation agricole devront former un ensemble architectural homogène.

- a. La reconstruction à l'identique des constructions antérieurement occupées en cas de sinistre ou pour cause de vétusté.
Une extension mesurée pour travaux d'habitabilité sera admise sans toutefois dépasser le COS de la zone.

ARTICLE UH.2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdits :

- Les constructions à usage hôtelier, de bureaux de services.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les installations classées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les dépôts de véhicules.
- Les établissements et installations nouveaux à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- L'exploitation de carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - Accès et voirie

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois elles doivent avoir au moins 4 m de largeur de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH.4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

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

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

En cas d'insuffisance ou d'absence du réseau d'assainissement :

les constructions individuelles isolées pourront être autorisées, sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire. Ceux-ci devront être conçus pour pouvoir être branchés sur le réseau d'assainissement lorsque celui-ci sera établi.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

III - Electricité et téléphone

Les raccordements aux lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UH.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir une superficie au moins égale 800 m².

Dans le cas d'opération groupée, ou de lotissement, l'assiette de l'opération sera calculée sur la base de 1000 m² par construction.

Dans le cas d'extension de construction existante il ne sera pas fait application de la surface minimale sous réserve du respect des autres règles.

ARTICLE UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront être réalisées à 5 m au moins en recul de l'alignement des voies, sauf dispositions contraires portées au plan de zonage.

Les constructions devront être situées à l'intérieur de la bande d'implantation obligatoire de 30 m de profondeur le long de l'Avenue de la Gare côté Nord. Les agrandissements demeurent possibles dans l'alignement des constructions existantes.

ARTICLE UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisine ou pièces de travail).

ARTICLE UH.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables notamment pièces principales, chambres isolées, cuisine ou pièces de travail.

ARTICLE UH.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas 5 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics et aux équipements scolaires existants qu'ils soient publics ou privés.

ARTICLE UH.10 - Hauteur des constructions

Les constructions sont limitées à R + combles avec un maximum de 9 m au faitage par rapport au sol naturel.

Dans le cas de terrains en pente la hauteur de la façade aval ne pourra dépasser 9 m au faitage par rapport au sol naturel.

Le plancher du nez de chaussée de façade sur rue ne peut être surélevé de plus de 0,40 m par rapport au sol naturel.

ARTICLE UM.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Façades des constructions :

- Les enduits blancs sont interdits ; le blanc cassé est autorisé, mais il est conseillé les teintes gris beige, ocre beige à l'exclusion de toute teinte vive.

Vérandas :

- La construction de vérandas est considérée comme celle d'une extension d'habitation et donc soumise à l'obligation du respect du COS.

En outre les points particuliers suivants seront observés :

- 1/ leur implantation en surplomb sur un fonds voisin est interdite dès lors qu'elle cause une gêne au propriétaire voisin ; elle est déconseillée côté rue et en limite séparative.
- 2/ leur signature devra s'harmoniser obligatoirement avec le bâtiment sur lequel elles s'appliquent.

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques ou privées seront obligatoirement constituées de grillage enrobé dans une haie végétale avec ou sans mur bahut de 0,50 m de hauteur maximale.

ARTICLE DH.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée à place supplémentaire par logements doit être assurée pour les visiteurs sur l'espace collectif.

Pour les activités ou équipements.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE DH.13 - Espaces libres et plantations

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

La marge de recul de 5 m minimum entre la clôture implantée à l'alignement des voies et la construction, sera opérée de façon conciliante.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 50 m² de terrain libre. La superficie des espaces verts sera au moins égale à 30 % du terrain.

Les constructions édifiées sur les cotéaux doivent obligatoirement avoir des plantations d'arbres de haute-tige devant la façade pour les cacher d'une vue lointaine.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins et non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbrustes à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction le COS est fixé à 0,40 dont 0,25 pour l'habitat et 0,15 pour les activités.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux bâtiments publics et aux équipements scolaires déjà existants qu'ils soient publics ou privés ainsi qu'aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des superficies de planchers hors-œuvre nettes détruites.

Il ne sera pas fait application du COS aux agrandissements de maisons individuelles existantes dès lors que ceux-ci ont pour conséquence d'assurer une habitabilité sanitaire satisfaisante.

ARTICLE UH.15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du COS fixé à l'article 14 est autorisé dans les limites des règles imposées par les articles UH.1 à UH.13.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 et R 332.14 du même Code.