

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBr

Caractère et vocation de la zone UBr

La zone UBr correspond au paysage urbain de type « villégiature ». Il s'agit des grandes propriétés des bords de l'Aisne. Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation résidentielle, un parcellaire plutôt régulier de grandes dimensions, et peu densifié. Le bâti est implanté de manière ponctuelle, avec un retrait plus ou moins conséquent par rapport à la voie. la continuité visuelle est plus ou moins bien assurée par les clôtures.

Cette zone présente des risques majeurs d'inondation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UBr 1 Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les ravalements et réparation totale de la toiture sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,

- les parcs d'attractions visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- les étangs à usage privé,
- les commerces
- les bureaux et services
- les groupements de garages
- les bâtiments industriels, artisanaux et entrepôts commerciaux .
- les équipements hôteliers
- les équipements sportifs et de loisirs
- les bâtiments agricoles et forestiers
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- En absence de défense incendie suffisante aucune autorisation de construction ne peut être autorisée.

Article UBr 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

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

- la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Les constructions et installations nouvelles devront respecter les contraintes liées aux risques d'inondation illustrées dans le Porter à Connaissance de l'Etat (Atlas des zones inondables).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UBr 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UBr 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Rappel

Les dispositions de l'article L 421-5* du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UBr 5	Superficie minimale des terrains constructibles
----------------------	--

- Non réglementé

Article UBr 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------------------	---

- Les constructions d'équipement d'infrastructures seront implantées à l'alignement de la voie publique.
- En cas de sinistre, l'implantation des constructions existante sera identique.

Article UBr 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions d'équipement d'infrastructures doivent être édifiées, soit sur au moins une des limites séparatives
- En cas de sinistre, l'implantation des constructions existante sera identique.

Article UBr 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- non réglementé

Article UBr 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

Article UBr 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions d'équipement d'infrastructures ne peut excéder un niveau.
- En cas de sinistre, la reconstruction des constructions existante ne peut excéder 3 niveaux (R+ 1+ Combles).

Article UBr 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les construction existantes ainsi que leurs modifications. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement. Une plaquette du CAUE de La vallée de L'Aisne est annexé au présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.
- Les constructions sur pilotis ne sont pas admises compte tenu des caractéristiques du paysage urbain.
- Sont autorisés les matériaux issus de l'énergie renouvelable (bois,...) et les systèmes novateur utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou autre).
- Les constructions à caractère innovant ne sont pas soumises aux règles suivantes.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale. Cependant les croupes sont admises, à condition que la ligne de faîtage soit au moins égale au 2/3 de la longueur de la toiture.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Le toit terrasse est admis pour les garages.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente..
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être soit en pierre de taille, soit en briques rouges et pierre de taille pour la modénature. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte ivoire, crème, rappelant la pierre calcaire régionale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel est admis.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit donnant sur l'espace public, sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc.

- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et présenter soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets, soit des persiennes.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature peut être très élaborée : Corniche, bandeau d'étage et soubassement pour les subdivisions horizontales ; chaînage d'angle, encadrement des baies pour les subdivisions verticales.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 m soit, en pierre de taille (Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit en enduit taloché de teinte ivoire ou crème, couronné d'un chaperon en pierre de taille ou pierre reconstituée. Le mur bahut sera surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical, d'une hauteur de 0,80 m.
- La partie supérieure des portails devra être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Les portails doivent être constitués d'une grille métallique à barreaudage droit et vertical peint.
- En limite latérale, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales.
- Compte tenu des risques d'inondation, en aucun cas les clôture ne doivent être un obstacle à l'écoulement des eaux.

DIVERS

- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de l'espace public.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils fassent partie intégrante de la toiture (au nu de la toiture).

Article UBr 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

pour toutes constructions à usage d'habitation

> 2 places de stationnement par logement

Article UBr 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et végétale).
- L'utilisation d'essences de type ripisylve (saules, peupliers, frênes et aulnes,...) est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UBr 14 Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.