

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine essentiellement résidentielle dont le développement est assez récent. Elle permet néanmoins le maintien de l'activité agricole et l'accueil des activités artisanales non nuisantes dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Elle comprend :

- un **secteur UBs**, affecté par un risque d'inondation de cave par les sources, au sein duquel les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone y compris en UBs :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les implantations de totem, de mas et d'autres éléments isolés de la construction sont interdites.

En plus, dans le secteur UBs uniquement :

- La création de sous-sol est interdite.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Sont admis sous conditions :

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants y compris à usage agricole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions à usage agricole sont admises lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant ou pas à un bâtiment existant) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances,
- Les modifications des installations classées existantes pour la protection de l'environnement lorsqu'elles sont susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

Pour les parcelles desservies par deux voies au minimum, les annexes isolées de l'habitation pourront être implantées à 2m. minimum de l'alignement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

- 7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :
- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
 - soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le bâtiment doit être adossé à un autre bâtiment, situé ou non sur la même unité foncière, en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes, abris de jardins, cabanons isolés de la construction principale est limitée à 20m² à l'exception des piscines.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 2 étages soit R+1+ combles.
Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimables en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.
- 10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.
- 10.3. La hauteur des constructions annexes, isolées de l'habitation (garage, remise, abri de jardin...) est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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,
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.1. Implantation

- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder $\frac{1}{4}$ de la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) par rapport au niveau moyen du sol naturel.
- En cas d'impossibilité due à la nature humide des terrains ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :
 - Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25% de façon, qu'en apparence, la règle du quart soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai,
 - Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

En UBs uniquement : la réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,4 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesuré au point le plus déterré de la construction.

11.2. Toitures

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de plusieurs versants d'une pente supérieure à 40°,
- Les toitures à 4 pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la construction ou si le volume de la construction est composé,
- Les couvertures doivent avoir l'aspect tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton rouge vieilli à brun,
- En cas de réfection, réhabilitation, les toitures pourront respecter l'aspect de l'ardoise.
- Les nouvelles toitures devront avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton rouge vieilli à brun,
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Pour les constructions annexes, garages, vérandas de l'habitation :

- La couleur de toiture des annexes, et garages doit être semblable à celle de la construction principale,
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal,
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas la pente de toiture minimale ne s'applique pas à ces couvertures.

Pour les abris de jardin :

- La toiture doit respecter les tons vert, rouge vieilli à brun.

Pour les bâtiments à usage agricole :

La toiture des bâtiments à usage agricole doit respecter le ton rouge vieilli à brun.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites dans les dispositions générales.

- Les murs des constructions doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, prélaquée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 Clôtures sur voie publique :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,
- Les murs pleins sont interdits,
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,60 m maximum, la hauteur du muret est limitée à 0,70 m.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

Dans toute la zone y compris en UBs :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel car elle dénature l'esprit architectural de ces façades est interdite,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs).

Dans toute la zone à l'exception du secteur UBs :

- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation 2 places de stationnement devront être matérialisées sur la parcelle.

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les aires de dépôts et de stockage, les bâtiments nuisants (bruit, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.