

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone affectée à l'habitat ainsi qu'aux activités diverses compatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur UBbruit caractérisé par des nuisances sonores liées à la proximité de la salle des fêtes.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- Lorsqu'ils sont soumis à autorisation
 - o Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés existants,
 - o L'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
 - o L'ouverture de terrains de camping,
- L'ouverture de carrières
- La création de nouvelles structures d'exploitations agricoles
- Les dépôts de carcasses de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés dans les conditions précisées par le code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et notamment :

- Les constructions et leurs annexes répondant au caractère général de la zone à usage d'habitation, hôtelier, de commerces, artisanal, industriel, équipements collectifs, bureaux, services, entrepôts.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou insalubrité pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix places et ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes

Dans le secteur UB_{bruit}, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- Les constructions ou l'extension des bâtiments publics.

Les constructions à usage d'habitation figurant au voisinage des infrastructures de transport sont soumises aux normes d'isolation acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 qui figure en annexe du PLU.

Cela concerne les habitations situées dans une bande de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de chaque côté de la RD 32.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

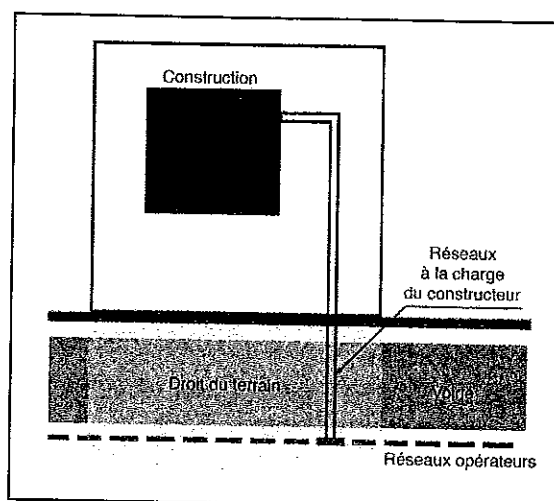
La possibilité de construire reste néanmoins subordonnée à l'existence de voies publiques ou privées et d'accès répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès entre une voie de desserte et la partie constructible d'un terrain doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres. Lorsque le terrain est destiné à accueillir une seule habitation, la largeur de cet accès est ramenée à 4 mètres.

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

ARTICLE UB 4 : RESEAUX

1. Rappel



Principe du droit du terrain

2. Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

3. Assainissement

a) Eaux usées

▪ Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

▪ Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales

Rappel

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet sur le terrain et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4. Electricité - gaz

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

5. Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les terrains doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrains destinés à recevoir des équipements publics.

Des adaptations mineures peuvent être admises, en application de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, à condition qu'elles soient justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.

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

1. Définition

Le recul imposé est défini depuis le parement extérieur des murs et des saillies excédant 1 mètre.

2. Dispositions applicables

Les constructions seront édifiées à l'alignement des constructions existantes ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer aux constructions à destination d'équipements publics, à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants, à l'aménagement et l'extension de constructions existantes ainsi qu'aux bâtiments annexes de moins de 20 m² des constructions à destination d'habitation.

Des adaptations mineures peuvent être admises, en application de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, à condition qu'elles soient justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait qui ne peut être inférieur à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer aux constructions à destination d'équipements publics ainsi qu'aux bâtiments annexes de moins de 20 m² des constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Un soin particulier doit être apporté dans l'étude de l'implantation des bâtiments annexes au bâtiment principal.

Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Les bâtiments annexes auront une emprise maximale correspondant à 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage du toit, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures

2. Dispositions applicables

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour la construction de bâtiments publics.

Par ailleurs, des adaptations mineures peuvent être admises, en application de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, à condition qu'elles soient justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

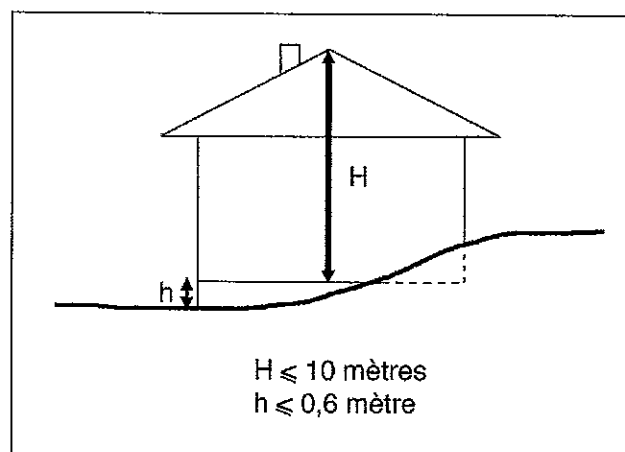
Rappel

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 de 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. (article R111-21 du code de l'urbanisme)

1. Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.



2. Aspect extérieur des constructions

2.1 Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

Les bâtiments annexes devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme. Cependant, les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20m² pourront être différents du bâtiment principal tant par leurs matériaux que dans leurs formes.

2.2 Bâti ancien traditionnel

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ces dernières.

Les rénovations d'appareillage de pierres de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements...) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie et leurs gabarits.

2.3 Constructions neuves

Les bâtiments neufs pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent être également employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes. Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

3. Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux et colorations, entourage des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade...etc).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit ainsi que l'emploi de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriées.

Pour les constructions à usage d'activités, outre les matériaux d'usage traditionnel, peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies dans le souci d'une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres

4. Toitures

D'une manière générale, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 30 et 50°. Les pans peuvent comporter des décrochements.

Toute nouvelle construction dont la toiture ne serait pas conforme avec les dispositions décrites précédemment est exclue.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis) et les annexes.

Les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront restaurées dans la mesure du possible avec ces matériaux (sauf contrainte technique incontournable).

Pour les constructions neuves, l'usage de la tuile plate de pays, de l'ardoise, de la tuile plate à bourrelet ou à cote de ton ardoise, soit de ton brun, soit patiné est autorisé. D'autres matériaux traditionnels de couverture peuvent être acceptés s'ils s'adaptent stylistiquement à l'immeuble concerné et à son environnement.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les bâtiments publics.

L'éclairage des combles se fera par des lucarnes, par des houseaux de petites dimensions ou par des châssis d'éclairage par le toit.

5. Clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

5.1 Clôtures sur voies

Sont admis, au choix :

- Les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre à 1,10 mètres de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non d'une haie, d'une lisse ou de toutes conceptions s'intégrant dans l'environnement, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 mètres.
- Les clôtures basses constituées d'un grillage de couleur verte d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètres doublé d'une haie vive.

Sont interdits les panneaux préfabriqués, en béton, pleins ou ajourés dont la hauteur excède 0,50 mètre ainsi que les éléments hétéroclites tels que les tôles.

5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

L'usage de la tôle ondulée est interdit.

5.3 Ouvrages relatifs aux installations à usage commercial, industriel ou artisanal

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide par plaque de couleur s'intégrant dans l'environnement sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas 2 mètres, sauf contraintes techniques particulières justifiées. La clôture sur voie publique pourra être doublée d'une haie ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 4 mètres.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, une aire de stationnement non close de 5x5 mètres sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue. Cet espace ne sera pas clôturé sur rue et devra permettre le stationnement de deux véhicules.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet

2. Espaces libres et plantations

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 dans l'ensemble de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagement des bâtiments des services publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.