

Zone U B

ZONE UB

Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- . les bâtiments agricoles
- . les terrains de camping et de caravanage à l'exception des aires de stationnement des camping-car.
- . les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- . les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

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

- . tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB 1, sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- . les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir

Il est rappelé que :

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- . les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1.7° du CU doivent faire l'objet d'une autorisation

Zone U B

préalable au titre des installations et travaux divers en application de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.

Les accès particuliers sur la rocade ne sont pas autorisés.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre d'intégrer des places de stationnement et des cheminements piétonniers.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau – défense incendie

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

Zone U B

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées sur la parcelle. Dans le cas contraire, l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement. Un retrait inférieur peut être imposé lorsqu'il s'agit d'assurer une cohérence avec les constructions voisines.

2 – Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité:

- a) en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel ;
- b) pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

3.- En cas de réalisations d'ensemble et sous réserve de présenter une cohérence d'ensemble, une implantation des constructions à moins de 3 m des voies de desserte interne des lotissements est autorisée.

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

1 - Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Zone U B

2 – Les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m² peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de l'abri au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un même îlot de propriété.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

Aucune construction ou partie de construction ne peut être édifiée dans la zone non aedificandi délimitée sur le règlement graphique.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte et aux bâtiments publics ou collectifs.

. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 15 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2 - Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- . 7 m à l'égout du toit,
- . 12 m au faitage

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Zone U B

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités:

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisation des sols concernés, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'extension, de réaménagement et de réhabilitation s'appliquant aux éléments et bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les caractéristiques esthétiques et historiques desdits éléments et bâtiments:

- ⇒ Les enduits devront être réalisés à la chaux;
- ⇒ Les pierres et linteaux sculptés devront rester visibles.

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) ne sont pas autorisées.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

2 - Toitures

2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise, excepté pour les abris de jardins dont la couverture devra présenter la teinte de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Zone U B

Une couverture en cuivre, en zinc ou une couverture végétalisée peut être admise si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.3 - Ouvertures

Les lucarnes et les châssis de toit doivent respecter l'ordonnement des ouvertures de façade. Les châssis de toit sont, le cas échéant, intégrés au plan de toiture (pose encastrée).

L'emploi des lucarnes est recommandé.

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas.

Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'elles s'y intègrent.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

L'emploi et la teinte du mortier de chaux aérienne sont particulièrement recommandés. Les couleurs vives et le blanc pur ne sont pas autorisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit, ainsi que l'emploi des bardages métalliques non peints. Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.

Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'elles s'y intègrent.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- En limite de l'espace public
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage

Zone UB

- un talus planté d'essences locales.
- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées;
- le muret, d'une hauteur maximale de 0,50 m peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale comprise entre 0,60 et 1,20 m.

En limite séparative

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.
- Une clôture en bois d'une hauteur maximum de 1,80 m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment moulé, pleins ou ajourés, sont interdits dès lors qu'ils sont visibles des voies et espaces publics.

5 – Projets d'architecture contemporaine

Nonobstant les dispositions des paragraphes 2 et 3 du présent article, des projets contemporains témoignant d'une recherche architecturale justifiant de leur insertion dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Lorsque le stationnement a été prévu et réalisé pour être non clos sur rue, il doit conserver cette caractéristique.

3. Pour les activités accueillant du public, les places de stationnement nécessaires aux besoins ne seront pas closes sur rue.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.- ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée, de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Tout terrain recevant une construction doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de parcellaire non construit. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, 10% au minimum de la superficie des terrains doit être aménagé en espaces libres communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Si le sous-sol ne permet pas qu'elles soient enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles d'usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par une haie de végétation à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Zone U B

2 - Éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies repérées au document graphique doivent être préservées. Seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale .

3 – Plantations à réaliser

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet au règlement graphique.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.