

TITRE II - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB regroupe l'ensemble des espaces urbanisés à caractère récent. Elle comporte des logements, ainsi que des activités.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.4 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.5 - L'entreposage de véhicule non roulant.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2.1.2 - Les démolitions de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation, au titre de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.
 - 2.1.3 - La modification et la destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés au plan annexe du règlement (confer annexe 2.OA3), sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :
 - 2.2.1 - Toutes constructions, exceptées les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration telles que décrites aux articles L512.1 et L512.8 du Code de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.
 - 2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UB3 à UB5, UB7 à UB10 et UB11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment les articles UB6.1 et UB11.1.

- 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UB6, UB7, UB8, UB9, UB10, UB11.2 et UB12 peuvent ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Les autres articles restent opposables, notamment l'article UB11.1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Hors agglomération, il ne pourra être créé de nouveaux accès directs aux routes départementales n°321 et n°169.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2).
- Dès lors que plus de une habitation sont desservies par une même voie d'accès, publique ou privée, celle-ci doit présenter une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2). Dans le cas contraire, toute construction supplémentaire est interdite.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées**

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

- 6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (confer annexe 2.0A2).
- 6.2 - Les portails doivent être implantés selon un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (confer annexe 2.0A2).
- 6.3 - Dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, la construction nouvelle peut être implantée selon un retrait minimal équivalent à celui de la construction existante (confer annexe 2.0A2).

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

- 7.1 - Implantation des constructions nouvelles :
 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres (d = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).
- 7.2 - Implantation des extensions de constructions existantes :
 - Les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette nouvelle extension au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle extension ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres (d = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).
 - Dans le cas où la construction existante est située à une distance de moins de 3 mètres par rapport à la limite séparative, l'extension nouvelle doit être implantée selon un retrait minimal équivalent à celui de la construction existante.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 25 % de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Constructions nouvelles :**

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Constructions nouvelles à usage d'activité ou d'équipement public :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à ces cotes :

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UB11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m² de S.H.O.B. doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**11.1 - Intégration de la construction dans le site :**

- 11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 m à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et respectent les clauses de l'article 11.1.3,

11.1.5 -Les enseignes commerciales doivent être placées au-dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les murs.

11.1.6- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.

11.2 -Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Revêtement des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles et extensions de plus de 20 m² de S.H.O.B. :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
- d'appareillage de briques de teinte identique à celles du pays, non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée ou grattée de teintes choisies dans les références RAL 1013, RAL 1014 ou RAL 1015
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtements d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints
- de zinc, acier, aluminium et cuivre, non brillants
- de matériaux de synthèse d'aspect identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
- de bétons bruts de décoffrage
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UB11.1.1.
- Les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles, de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.

- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles :

- Formes autorisées (confer annexe 2.0A2) :

- o à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - > que la pente soit inférieure ou égale à 45°
 - > et de la réalisation d'un débord de toiture supérieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction.
- o en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 6 mètres
- o en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 6 mètres
- o de forme libre, sous réserve que l'article UB11.1.1 soit respecté.
- o les bâtiments à usage de commerce de distribution, d'activités ou d'équipements, peuvent être couverts de toiture métallique à faible pente.

- Matériaux autorisés des couvertures à pentes :

- o en ardoises naturelles,
- o en tuiles petit moule de terre cuite sombre

- en tuiles mécaniques de terre cuite sombre (avec un minimum de 21 tuiles par mètre carré)
 - en zinc, inox, cuivre, non brillants
 - en acier dans le cas de bâtiments commerciaux, d'activités ou d'équipements, non brillant
 - en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
- Couvertures des extensions des constructions existantes :
 - formes et matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions nouvelles
 - formes et matériaux identiques à ceux de la construction principale existante
 - Couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :
 - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le thuya est déconseillé (confer l'annexe 2.OA1 Cahier des servitudes paysagères).

Les haies végétales champêtres peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le grillage sera disposé sur la face intérieure de la haie.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées. Dans le cas où le mur est mitoyen d'un mur de clôture en bauge ou d'appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays, d'une hauteur supérieure à ces cotes, le nouveau mur pourra avoir une hauteur maximale équivalente au mur mitoyen.
 - Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale ou avec les murs en pierres locales ou en bauge, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit peuvent être surmontées d'une couvertine composée du même matériau que la construction principale.
 - Toutes autres clôtures est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers :

Les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en Annexe 2.OA3 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Portail d'une hauteur maximale équivalente ou inférieure de la hauteur de la clôture.
 - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
 - Piliers, soit en briques de terre cuite rouge de pays, en appareillage de pierres locales du pays, soit en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voirie publique.

11.2.4- Aspect des murs pignons :

Les murs pignons visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

Le constructeur peut être exonéré de la réalisation des places de stationnement citées en 12.2, sur son terrain, dès lors qu'il apporte la preuve qu'il les réalise sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres de la propriété pour laquelle il sollicite une autorisation de bâtir, ou, qu'il fait réaliser ces places sous la forme de participation financière à la création de places de stationnement publiques, à hauteur des montants de participation par place, applicables sur la commune.

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations :
 - 3 places minimum par logement
- en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
 - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
 - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'utilisateurs.
- en équipements :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant ou de réception
 - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Pourcentage d'espaces verts :**

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70% de la surface non bâtie de la propriété.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces collectifs à usages de loisirs et d'espace de jeux; cette surface doit être réalisée en un maximum de 3 zones accessibles, paysagées et chacune d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts (haies comprises),
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UB11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (annexe 2.0A1).

13.4 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans prescription particulière -