

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB couvre la partie du territoire de la commune bâtie à moyenne densité. L'habitat plutôt résidentiel est confirmé par des constructions isolées, mitoyennes ou continues avec jardins.

SECTION I

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

Article UB 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations et travaux divers prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme lorsque l'utilisation ou l'occupation du sol est prévue pour une durée de plus de 3 mois, à savoir :
 - o les parcs d'attraction ouverts au public
 - o les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7 du Code de l'Urbanisme
 - o les affouillements ou exhaussements du sol de superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres

Article UB 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés :

- les extensions mineures d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve que des dispositions soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
- les postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages et des stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour éliminer les nuisances, limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- les chaufferies de grande capacité et des dépôts d'hydrocarbures qui les accompagnent, destinés à desservir les immeubles ou installations admises dans la zone considérée

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 Accès et voirie

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible
- des possibilités de constructions résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc ...)

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage ménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée 5 mètres
- largeur minimale de la plate-forme 8 mètres

Toutefois, pour les voies privés, un assouplissement de ces règles peut être envisagé en fonction de l'importance du trafic.

Pour les habitations individuelles, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements, et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou d'activité doivent être branchées à une canalisation publique d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation

conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment l'arrêté du 14 juin 1969 et le décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet des eaux industrielles devra être soumis à certaines conditions et notamment à un traitement préalable conformément aux instructions des textes en vigueur.

- Eaux pluviales :

les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Electricité

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

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

Article UA5 — Caractéristique des terrains (La loi sur l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime les caractéristiques ci-dessous précisées)

~~Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être supérieure à 1500 m², et il devra pouvoir y être inscrit un cercle de 30m de diamètre tangent à la voie de desserte existante. Les terrains issus d'une division doivent respecter cette superficie minimale et l'inscription du cercle de 30m de diamètre tangent à la voirie existante. Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'annexes ou de changement de destination d'un bâtiment existant, ni en cas de construction ou d'installation à usage d'infrastructure ou nécessaire au fonctionnement des réseaux collectifs.~~

Article UB6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement de la voie publique existante qui dessert le terrain, qu'il s'agisse d'une voie départementale, communale ou rurale du domaine public ou privé de la commune. Ce retrait devra être au minimum de 5 mètres et aux maximum de 28 mètres.

L'implantation en retrait inférieur à 5 mètres est possible en cas de :

- constructions ou installations à usage d'infrastructure,
- de reconstruction à l'identique après sinistres,
- d'extension ou d'annexe accolée si celles-ci n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité à la règle du bâtiment **existant**,
- de changement de destination.

En fonction de la sécurité et de la visibilité, il pourra être imposé un recul de 5 mètres pour implanter un portail.

Article UB7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou en contiguïté d'une limite séparative. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres. Un retrait de 4 mètres par rapport à la rivière l'Opton et par rapport à tous les fossés d'assainissement est obligatoire pour toute implantation de clôtures ou de constructions nouvelles.

L'implantation en retrait inférieur à 3 mètres est possible pour :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs

Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées par une distance de plus de 4 mètres.

Article UB 9 Emprise au sol

Sans objet

Article UB 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4 mètres. Cette hauteur pourra être limitée à 5.50 m en cas de particularités architecturales intéressantes telles que les tours ou tourelles. Un assouplissement de ces règles pourra être admis dans l'aménagement en habitation de locaux anciens.

Article UB 11 Aspect extérieur

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à l'harmonie du paysage et au caractère du bourg. Sur les terrains en pente les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

Prescriptions générales

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation aux matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

Toitures

Pour le bâtiment principal les toitures devront être à deux versants de pente supérieure à 35°. Une plus grande diversité dans ce traitement des toitures peut être autorisé :

- dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale ;
- dans le cas d'une construction isolée de conception architecturale intéressante et adaptée au site.

Matériaux

La couverture devra être réalisée en ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques, de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit moule. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures le long des voies devront présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. Sont autorisés :

- les haies vives
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.60 t 2.00 mètres de hauteur maximum et de 0.20 mètre d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable ou en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et éventuel chaperon en tuile ou en brique ;
- les clôtures à claire-voie doublées de haies vives.

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra :

- soit réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser, de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé au moins une place de stationnement sur la propriété. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions d'habitations collectives

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

Bureaux privés ou publics

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage commercial

- Surface de vente inférieure à 100 m². Il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Surface de vente supérieure à 100 m². Une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera prévue.

Etablissements industriels ou entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour 3 emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Salles de spectacles ou de réunions – Hôtels – Restaurants

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Etablissements d'enseignement

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du premier degré, deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé. L'aménagement d'espaces verts et d'emplacement pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique. Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Article UB 14~~ ~~Possibilités maximales d'occupation du sol~~ (La loi sur l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime les caractéristiques ci-dessous précisées)

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.25.~~

~~Article UB 15~~ ~~Dépassement du coefficient d'occupation du sol~~ (La loi sur l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime les caractéristiques ci-dessous précisées)

~~Sans objet.~~