

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone mixte de moyenne densité, destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics. Cette zone correspond aux extensions du village ancien.

Cette zone contient un emplacement réservé à vocation de logements, devant accueillir au minimum 50% de logements locatifs.

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

ARTICLE UB.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- La réalisation de sous-sols.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes

...

ARTICLE UB.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Dans les secteurs UB_i :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% de l'unité foncière, avec rehausse du premier plancher de 70 cm par rapport au terrain naturel. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².
- le changement de destination; à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante.

Dans les secteurs UB sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour l'environnement, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisance (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. En outre, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction de bâtiment.

2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UB.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

a) eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

d) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires.

En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3 - Distribution EDF-GDF-FRANCE TELECOM-Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UB.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique,
- dans la continuité de l'alignement de l'une des constructions voisines.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul, qui ne devra pas être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures échappent à cette règle à condition que cela ne crée pas de gêne au niveau de la circulation et de la visibilité routière.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée au faîtage du toit, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant l'une des limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire.

De plus, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, il pourra être admis que la construction soit édifiée dans le prolongement des bâtiments existants, avec un prospect qui ne pourra être inférieur à celui du bâtiment existant.

En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 18 m² de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres au faîtage.

ARTICLE UB.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UB.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 % de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 80% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage d'activités et de services.

En cas de projet mixte regroupant habitat et activités (bureaux, commerces, artisanat), le calcul se basera sur une emprise de 80% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UB.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles).

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut dépasser 10 mètres au faitage.

ARTICLE UB.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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.

2 - Pour toutes les constructions :

a) Adaptation au terrain :

- en dehors des secteurs UB_i, la cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,40 mètre :

- soit à partir du niveau de la chaussée publique,
- soit à partir du terrain naturel.

- Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Aspect :

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits ciments ...

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont des matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, le torchis, le chaume, la tuile de teinte locale ...).

D'autres matériaux peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

c) Toiture :

La toiture des volumes principaux doit :

- soit présenter au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 60°,
- soit être en terrasse,
- soit associer les deux principes, précédemment cités.

d) Ouverture :

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine en façade sur rue doit être préservée. En façade sur rue, seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture, visibles du domaine public, doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. Ces ouvertures seront rectangulaires, plus hautes que larges et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures de la façade.

e) Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et un aspect similaire.

Les vérandas, les abris de jardin et les extensions en bois échappent à cette règle.

f) Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects recherchés devront être conformes au point b).

g) Les clôtures :

En cas de création de clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, elle doivent être constituées, soit par des haies vives composées d'espèces locales variées, soit par des grilles, ou tout autre dispositif à claire-voie, posés ou non sur un mur bahut de 0,60 mètres de hauteur. Le mur bahut doit s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et un aspect similaire. La hauteur maximale de ces clôtures est limitée à 1.50 mètres à l'alignement et à 2,00 mètres sur les autres limites.

h) D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE UB.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, une place de stationnement (garage inclus) par logement au sein de la parcelle.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Article UB.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Toutes les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'essences locales.

Les haies bocagères seront composées d'arbustes et d'arbrisseaux issus de la flore régionale, tels que prunelliers, viornes, manciennes, charmillles, hêtrilles, noisetiers et fusain d'europe.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet par 50 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres isolés de haut jet.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.