

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB est une zone d'habitations individuelles de moyenne densité. Elle concerne principalement les parties à la périphérie Est du village et notamment les anciens lotissements du "Clos des Moines" et du "Grand Marais".

Cette zone comprend un secteur UBa où les constructions nouvelles sont interdites, et un secteur UBe où ne sont autorisées que les constructions à usage artisanal et commercial ainsi que les habitations indispensables à ces activités.

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L 441-2 du Code de l'Urbanisme*).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 2.

TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée existante.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant
- Les affouillements, exhaussements du sol, voie de désenclavement, de rétablissement, bassin et tout élément, s'ils sont liés à la mise aux normes du doublement de la R.N. 2 ou pour raisons archéologiques.

ARTICLE UB2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En secteur UBa, toute construction neuve qui ne découle pas d'une reconstruction après un sinistre.
- En secteur UBe, toute construction à usage d'habitation qui n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une activité économique implantée sur place.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou semi-industrielles dont la surface d'atelier dépasse 500 m² de SHON.
- Le stationnement des caravanes isolées d'une durée de plus de 3 mois consécutifs ou non.
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports permanents ouverts au public.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3
ACCES ET VOIRIE

- Tout accès direct sur la future R.N. 2 après sa mise à 2x2 voies sera interdit.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 60 mètres maximum, non comprise la raquette de retournement. Cette disposition ne s'applique pas aux voies existantes.

ARTICLE UB4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si la constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (*forage, captage*) dans les limites de la réglementation correspondante.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux. Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

EDF - PTT

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UB5
SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Toute parcelle nouvelle destinée à recevoir une construction d'habitation individuelle isolée doit avoir au moins 20 mètres de façade. Cette longueur de façade minimum est ramenée à 16 mètres dans le cas d'une construction implantée sur une limite.

Aucune contrainte dans ce sens n'est exigée dans le cas d'une construction en bande.

ARTICLE UB6
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Lorsque la construction principale s'implante sur au moins 1 limite latérale, elle doit respecter l'alignement de fait des façades riveraines. Lorsque la construction principale s'implante isolément elle doit être édifiée avec un recul d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UB7
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de murs percés de baies donnant sur une propriété contiguë, toute construction devra respecter une distance d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative avec cette parcelle.

ARTICLE UB8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre tous points des deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de murs percés de baies de pièces principales (*autres que pièces de service*),
- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas.

Dans les 2 cas, la distance minimale est de 4 mètres.

ARTICLE UB9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes est limitée à :

- 30 % pour les constructions isolées,
- 35 % pour les constructions individuelles jumelées ou jouxtant l'une ou l'autre des limites séparatives,
- 40 % pour les constructions en bande,
- pour les constructions individuelles de style contemporain dites "à patio", l'emprise au sol peut atteindre 50 %.

ARTICLE UB10
HAUTEUR

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UB11
ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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, 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, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SONT INTERDITS

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises, etc, qui ne s'intégrerait pas harmonieusement à la construction principale tant au point de vue du volume que des matériaux et des couleurs.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles.

CAS DE MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'addition ou le retrait de tout élément doit tenir compte des principales caractéristiques de la construction existante de façon à former un ensemble harmonieux. L'accord doit notamment être recherché avec le volume général, la proportion et la couleur des murs et des couvertures, le rythme et la proportion des ouvertures, le dessin et la couleur des menuiseries.

CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

a/ Construction principale de type traditionnel

LES TOITURES

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux formant croupes.

Les toitures des constructions ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les combles à la Mansart sont autorisés, sous réserve que le brisis soit en retrait du plan de la façade droite.

Les matériaux de couverture doivent être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modeste, les "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles, celles dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

Les châssis de toit sont autorisés à condition que leur nombre et leur dimensionnement soient proportionnés au versant considéré. Leurs dimensions sont limitées à 0,80 x 1,20 m.

LES MURS

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel. Les joints seront fins et jamais soulignés. Les joints projetés à fort relief, dits rustiques, sont interdits.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les mouchetis grossiers de type rustique sont interdits, seuls sont autorisés les enduits grattés. L'utilisation de la chaux allié au ciment blanc est recommandée. L'emploi de produits jaunissants est interdit.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

LES OUVERTURES

Il pourra être exigé pour une bonne intégration, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles. Les vitres seront carrées ou rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les grilles des balcons en ferronnerie seront traitées simplement en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et profils compliqués.

Les portes des garages seront pleines et sans oculus.

b/ Construction de type contemporain

La nouvelle construction doit s'accorder avec le bâti existant situé à proximité ainsi qu'avec le paysage naturel environnant de façon à permettre une bonne intégration dans le site, ceci en ce qui concerne notamment le volume enveloppe, la couleur des murs, la pente et la couleur des couvertures (*ou l'opportunité des toitures terrasses*). Les toitures terrasses devront s'inscrire, en façade principale, dans l'enveloppe déterminée par la règle applicable aux toitures à 45°.

GARAGES ET ANNEXES

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature, formant saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

CONSTRUCTIONS DIVERSES

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

CREATION OU RENOVATION D'UNE DEVANTURE DE MAGASIN

Si une liberté importante est laissée en ce qui concerne le choix des matériaux et des couleurs, il est par contre demandé de préserver au maximum le caractère de l'immeuble en prolongeant notamment dans la mesure du possible, certaines verticales des étages supérieurs.

CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Des murs pleins d'une hauteur égale ou inférieure à 1,20 mètres, en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés, dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble devra être égale ou inférieure à 1,80 mètres.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE UB12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En dehors des cas prévus par les articles L 123-2-1 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

Pour les constructions à usage **d'habitation** :

- maison individuelle : 2 places,
- lotissement et maisons groupées, par logement : 2 places + 0,25 place banalisée pour visiteur.

Pour les constructions à usage de **bureaux** :

(y compris les bâtiments publics)

- une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.

Pour les constructions à usage **d'industrie et d'artisanat** :

- une surface de stationnement égale à 80 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité. Pour les stockages, la norme pourra être ramenée à une place pour 200 m² de SHON.

Pour les constructions à usage de **commerce** :

- une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée à partir de 100 m² de surface de vente.

Pour les établissements **médicaux et paramédicaux** :

- 1 place de stationnement pour 2 lits
- 3 places par cabinet de consultation

Pour les **hôtels et restaurants** :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles ou de réunions :

- 1 place de stationnement par 15 m² de salle

Pour les **établissements d'enseignement** :

Etablissement du 1er degré :

- 1 place de stationnement par classe

Etablissement du 2e degré :

- 3 places de stationnement par classe

Enseignement supérieur et assimilé (BTS, IUT)

- 1 place pour 3 élèves.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.

Mode de calcul

Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier inférieur.

Cas des extensions de bâtiment existant

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la SHON préexistante, et de sa dernière destination, sauf si le bâtiment est désaffecté depuis plus de 5 ans.

Caractéristiques des places

Les places de stationnement devront disposer d'une accessibilité individualisée. Leurs dimensions ne seront pas inférieures à :

- largeur minimum 2,30 mètres,
- profondeur 5 mètres (+ *dégagement de manœuvre*).

Compensation

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (*alinéas 3.4.5 du Code de l'Urbanisme*).

ARTICLE UB13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (*moins de 7 mètres à l'état adulte*) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 200 m²,
- 1 arbre de haute tige (*plus de 7 mètres à l'état adulte*) par 200 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 200 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UB15 **DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.