CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune:. Celle-ci se présente sous la forme de constructions au coup par coup ou par l'intermédiaire de lotissements. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

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

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de l'autorité compétente sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article UB2

Les constructions à usage agricole

Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes est interdit, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, abris, remise, pool house, abris à animaux...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

Toutes les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits

La modification des sentes piétonnes protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

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

Sont admis aux conditions suivantes:

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre non polluants (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public et les parcelles voisines, ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m3 et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant ou leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UB1, si cela n'aggrave pas le risque existant (ex : bâtiment d'élevage...) sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II
CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante prise sur le domaine privé, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette le sentier de Forest et le sentier de la Forge

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas impossibilité

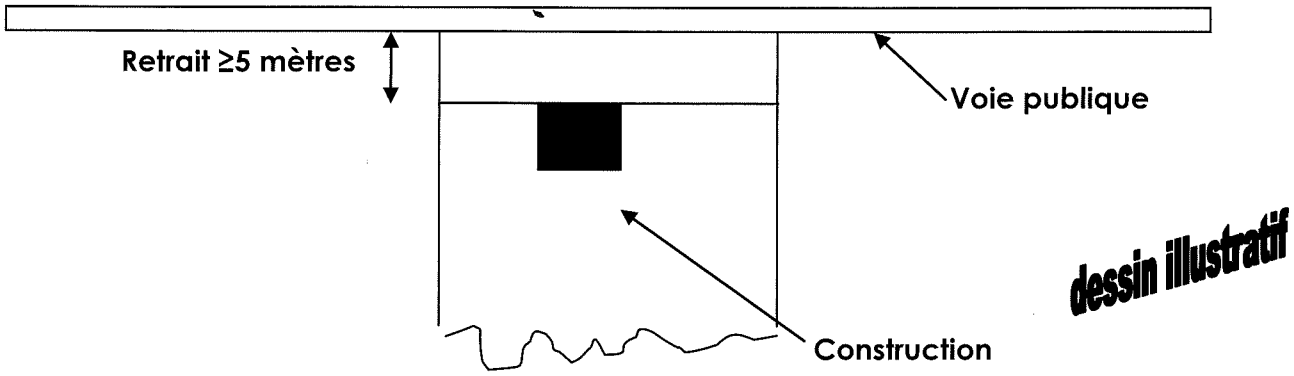
technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans.

UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait, façade ou pignon sur rue avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques



Toutefois, un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifiée dans le prolongement de celle-ci.

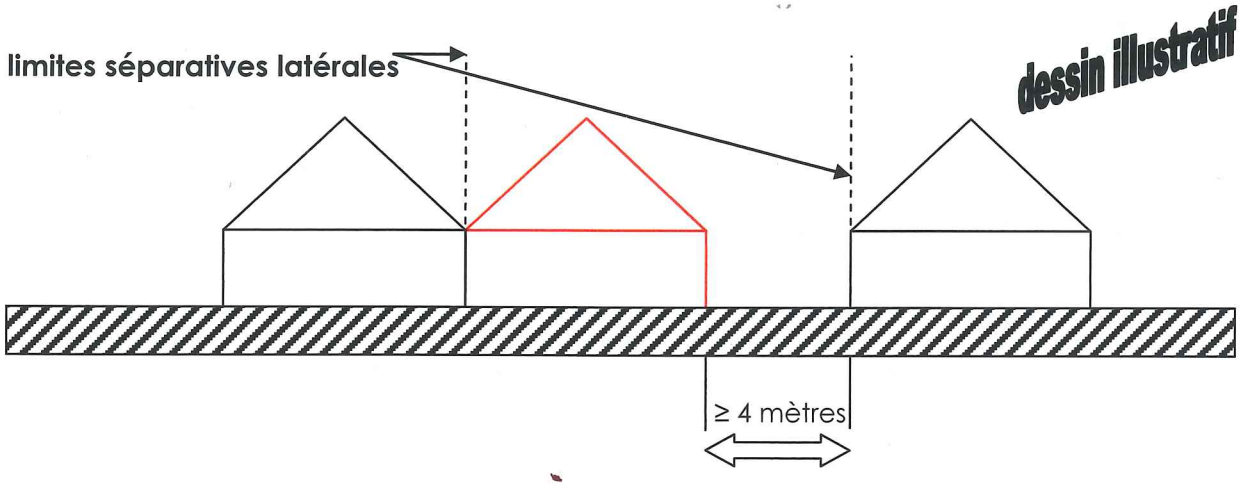
Ces règles ne s'appliquent pas :

Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

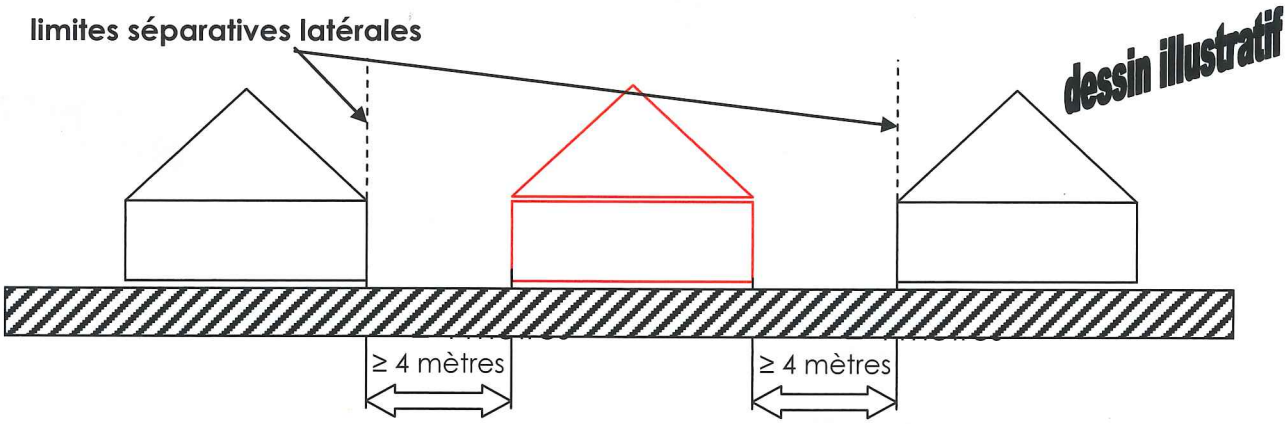
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faîtage.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue soit :
Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.



En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

Toutefois, de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée.

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

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 8 m entre chaque.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.
La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :
-6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.
-5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

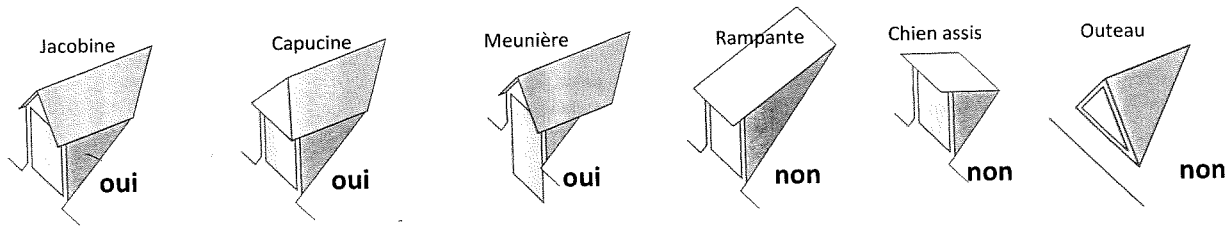
Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Forme :
Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 40 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer dans la moitié inférieure des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.
En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toute nouvelle construction à vocation habitation ne pourra avoir son niveau de plancher habitable inférieur en dessous du niveau de la route et du sol naturel.

Matériaux et couleurs :

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les façades devront être composées d'un matériau rappelant les couleurs de la pierre de pays ou de la brique.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (rouge vieilli à brun).

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

Equipements d'infrastructure
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
- Une place pour les logements d'une superficie de plancher inférieur à 100m²
- Pour une superficie de plancher supérieur à 100m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Concernant le stationnement vélo, les minima à produite sont:
- pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² se surface de plancher.
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour 10 employés. Le stationnement pour les visiteurs devra également être prévu.
- pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.
Liste des essences végétales préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robus)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petrae)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Noisetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Merisier commun (Prunus avium)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Noyer commun (juglans regia)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Peuplier tremble (Populus tremula)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvertris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m²

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale restante de la parcelle.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.
Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UB -15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non règlementé.

UB -16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)