



Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UB

Sont interdits :

- les constructions neuves à usage agricole destinées à abriter des animaux ou pouvant engendrer des reculs sanitaires
- les terrains de camping, de caravanage, les Habitations Légères de Loisirs et le stationnement isolé de caravanes
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées

Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

Sont interdits :

- la création et l'aménagement de sous sol habités
- les nouvelles constructions à usage d'habitation

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone UB :

- les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel, et leur extension ou modification, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone
- les aménagements, réfections et extensions des constructions à usage agricole à condition qu'elles soient antérieures à la date d'approbation du présent document
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées dans une bande de 60m à compter des voies et emprises publiques

Eléments identifiés

- Les constructions identifiées au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme devront respecter les prescriptions définies en annexe du présent règlement.
- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies en annexe de ce règlement.



Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

Sont admis sous condition les extensions des constructions existantes à condition :

- de ne pas constituer une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30%
- d'être réalisée dans l'axe parallèle au talweg traversant la construction (en amont ou en aval mais toujours de manière à ne pas accroître les obstacles au libre écoulement des eaux)

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagné d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Avoir une emprise de 5m minimum.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.



Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux..

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 60m à compter des voies ouvertes à la circulation automobile et :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophes,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies publiques ou privées.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant



Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction dont la Surface Hors Œuvre Nette est inférieure à 35m²,
- de construction ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

L'emprise au sol maximale des annexes ne peut excéder 35 m².

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article UB 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les volumes et architectures traditionnels doivent être privilégiés, afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés et visibles bruts, sauf pour le bois.

3 – TOITURES

COULEURS

Les teintes criardes sont interdites. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. La couleur autorisée des toitures est le rouge brun. La couleur gris ardoise est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

PENTE

Les toitures doivent avoir des pentes entre 25° et 35°.

Les toitures à quatre pans sont interdites

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes



4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

5 – CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- par une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures sur rue (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m.

Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

En plus des dispositions concernant les clôtures : seules les clôtures végétalisées sont autorisées.

Article UB 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces : 2 places de stationnement /100 m² de SHON,
- pour les construction à usage artisanale : 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON,
- pour les hôtels, restaurants et chambres d'hôte : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de restaurant.



3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB 13 : Espaces libres

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.