

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les carrières.

Les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

Les habitations légères de loisirs.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions de parc de stationnement de véhicules (silo à voitures)

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas citées à l'article 1, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils soient assortis de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction qui le requiert, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT**1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif ou dans les cas d'impossibilités techniques de raccordement, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être accordé. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. Lorsque le dispositif d'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement au réseau de collecte sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

2. Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain.

Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité et en cas d'impossibilités techniques. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement, ...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement.

Toutefois, cette gestion peut s'effectuer sur l'ensemble d'une opération d'aménagement.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Pour les chemins non ouverts à la circulation automobile, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments existants dans la marge de recul pourront être modifiés et même agrandis à la condition que les travaux n'aggravent pas leur situation par rapport à la voie publique.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement du point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence entre ces deux points.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments existants dans la marge de recul pourront être modifiés et même agrandis à la condition que les travaux n'aggravent pas leur situation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 0,50 m.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Sous les lignes H.T., la hauteur des constructions toutes saillies comprises, ne doit pas dépasser 8 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Le faîtage principal est placé parallèlement à la rue.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les fenêtres de toiture de moins de 1m² sont autorisées.

Toutefois, le nombre de pentes et le sens du faîtage peuvent être différents pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture sera identique à l'existant.

Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

Façades

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les dépendances auront le même aspect d'ensemble (teinte, toiture) que la construction principale.

Les annexes peuvent être construites en maçonnerie ou recouvertes d'un bardage. L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits.

Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.
Les clôtures sur rue pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1 m 50, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Huisseries

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.
La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

Autres

La construction s'adaptera au terrain naturel. Les mouvements de terrain n'excéderont pas un demi niveau.

Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

Néanmoins, les bâtiments correspondant à l'expression d'une architecture contemporaine, ainsi qu'à l'utilisation de matériaux contemporains (zinc, bois, polycarbonate, ...) ou permettant l'intégration d'éléments écologiques ou bioclimatiques (panneaux solaires, toiture végétalisée, toiture à faible pente...) peuvent être autorisés.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
Les haies vives sont vivement recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.