Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend un secteur UBri soumis à des risques d'inondations (aléas faibles).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur UBri, soumis à un risque d'inondation aléa faible, tout constructeur, tout aménageur devra tenir compte de ce risque et s'en prémunir, en particulier les constructions sont autorisées sous réserve :

- que le niveau habitable ou utilisable soit situé au dessus de la cote atteinte par les plus hautes eaux connues,
- que toute partie des bâtiments situés sous cette cote ne soit ni aménagée ni habitée.

La construction de sous-sols semi-enterrés et enterrés est déconseillée.

De plus, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de se prémunir contre tout dommage au bâtiment du fait de l'action des eaux (voir fiche conseil en annexe).

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements ou exhaussements de sol.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement des caravanes.
3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UB 1 et notamment les exploitations de carrières.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau

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

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser un dispositif permettant de réinfiltrer les eaux sur son terrain.

III. Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV. Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle, la surface minimum de terrain est fixée à 1 200 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour les aménagements ou extension des bâtiments existants raccordés au réseau d'assainissement.

Il n'est pas non plus fixé de surface minimum pour les parcelles incluses dans le bâti existant sous réserve qu'elles soient raccordables au réseau existant.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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 quatre mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture ou 10 m au faîtage.

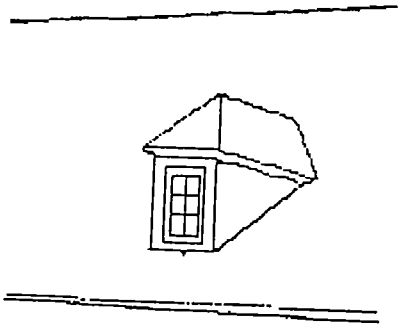
Article UB 11 - Aspect extérieur

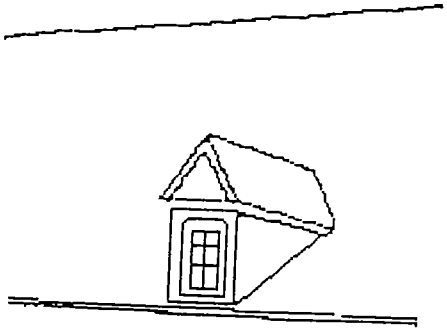
L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le paysage naturel ou l'ensemble du bâti existant.

  Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région sont interdites (par exemple chalet, mas provençal, ile de France, maisons en bois...) de même que les ouvertures sur toitures en relief non semblables au style du pays et les formes géométriques d'ouvertures sur façades non semblables au style du pays.

  Les ouvertures en relief sur toitures conformes à celles dessinées ci-dessous sont acceptées.





- Dans les bâtiments anciens, il est recommandé de réaliser des ouvertures rectangulaires plus hautes que larges. Les vitrines des artisans et commerçants et les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise dans un bâtiment ancien ne sont pas concernées par cette recommandation.

  Toutefois, on ne dépassera pas un rapport dimension horizontale/dimension verticale supérieur à 1,2.

- Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- Les toitures métalliques sont interdites sauf pour les cribles à maïs et les abris à bétail.

- Les débords de toits sont de 0,40 m minimum et 0,60 m maximum, sauf en limites séparatives.

- Les toitures à un pan sont interdites. On recommande les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 50 et 100 % ; seront tolérées les toitures à quatre pans avec une pente minimale de 100 % (90°).

- Les façades seront de teinte conforme au nuancier déposé en mairie.

  Les matériaux de toiture devront être en tuile de teinte brun au rouge vieilli, de couleur unifiée.

  Les portes, volets, fenêtres, bandeaux... apparaissant sur les façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

- Afin d'assurer à la zone d'habitation un caractère ouvert, les clôtures autres que haies vives et ouvertures seront d'une hauteur au plus égale à 2 m (comptée à partir du niveau du sol le plus haut en cas de dénivelé en mitoyenneté). Le grillage devra être noyé dans la végétation.

  Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, poulailler...).

  Les clôtures métalliques (autres que fer forgé) seront d'une teinte conforme au nuancier déposé en mairie.

  Les autres clôtures seront d'une teinte conforme au nuancier déposé en mairie.

  Les fermetures dans clôtures (portails...) :

  - en fer forgé (ainsi que les clôtures en fer forgé) seront d'une teinte conforme au nuancier déposé en mairie,
  - métallique (autres qu'en fer forgé) et d'autres seront de teinte conforme au nuancier déposé en mairie.

- Il est recommandé d'intégrer discrètement dans l'harmonie les antennes et paraboles (cachées si possible).

Concernant l'aspect extérieur, des exceptions sont admises pour les capteurs et installations nécessités pour l'utilisation d'énergies nouvelles (capteurs solaires, pompes à chaleur, éoliennes...).

Règlement du POS

Article 11.

« Les toitures à un pan sont interdites. On recommande les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 50 et 100 % ; seront tolérées les toitures à quatre pans avec une pente minimale de 100 % (90°). »

Précisions :

On recommande les toitures à deux pans.
Les toitures à quatre pans sont tolérées.
La pente doit être comprise entre 50 % et 100 % pour les toitures à deux pans, et au minimum à 100 % pour les toitures à quatre pans.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres 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.

Il est exigé :

- 2 emplacements par habitation.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,25.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements publics.

Article UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dépassant le COS à l'identique des surfaces est autorisée.

Recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux

Votre terrain est situé dans un secteur affecté par un risque faible d'envahissement par les eaux (par exemple du fait d'inondations, de crues torrentielles ou de ruissellement de surface). Outre les mesures particulières liées à la spécificité du risque, il convient que vous preniez en compte, dans la conception et la réalisation de votre construction, des risques de dommages causés par la simple action des eaux.

Parmi les mesures envisageables, une attention particulière mérite d'être portée aux points suivants :

- utilisation de matériaux insensibles à l'eau ou convenablement traités, pour les aménagements situés sous la cote estimée de submersion,
- modalités de stockage des produits dangereux ou polluants : par exemple dans des citernes, cuves ou fosses suffisamment enterrées et lestées pour résister à la submersion ou installées au-dessus de la cote estimée avec, dans tous les cas, orifices de remplissage et évents au-dessus de cette cote,
- modalités de stockage des produits périssables,
- conception des réseaux électriques et positionnement des équipements vulnérables ou sensibles à l'action des eaux (appareillages électriques, électroniques, électroménagers, etc...),
- conception et réalisation des réseaux extérieurs, notamment d'assainissement,
- garage et stationnement des véhicules,
- aires de loisirs et mobiliers extérieurs.

IMPORTANT :

La prise en compte de ces mesures est de la responsabilité du maître d'ouvrage.