

ZONE UB

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLO

ID : 063-246300701-20171113-DEL20171110_022-DE

Caractère dominant de la zone - La zone UB correspond aux zones urbaines des villages et hameaux comportant un bâti un peu moins dense mais ayant encore une mixité fonctionnelle. Ce secteur est également desservi par les réseaux d'assainissement collectif.

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts qui ne sont pas soumis aux règles des installations classées et les dépôts de véhicules,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les stationnements isolés de caravanes
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics autorisés
- Les constructions à usage industriel ou agricole

ARTICLE UB2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

- les entrepôts et les constructions artisanales ne sont autorisés que sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas excessive (en dessous du seuil de tolérance en vigueur),
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages.
- Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UB3 - Accès et voirie

§.I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. L'aménagement de la voirie doit permettre conjointement tout type de déplacements : véhicules, cycles, piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est interdit de créer de nouveaux accès sur les RD.941 et 942, excepté dans le cas où aucune sortie n'est possible sur d'autres voies.

§.II. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, les voies ouvertes à la circulation publique ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, avec une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement communal et qui se connectera aux réseaux d'assainissement dès qu'il existe.

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

S'ils existent, les effluents agricoles (purin, etc.) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, ou à défaut garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel, après rétention sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour tout projet dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 600 m² :

- Un dispositif de rétention ou d'infiltration de 450 m³ par hectare (sur la base de la surface du terrain d'assiette de l'opération) imperméabilisé est imposé,
- Le débit de rejet des dispositifs de rétention est limité à 3 L/s/ha (sur la base de la surface du terrain d'assiette de l'opération).

Pour tout projet entraînant une imperméabilisation inférieure à 600 m² :

- Un dispositif de rétention ou d'infiltration devra permettre le rétablissement de l'écoulement naturel des eaux pluviales tel qu'il existait avant le projet,
- Les dispositifs d'une capacité supérieure à 700 L devront être enterrés ou installés à l'intérieur des constructions.

ARTICLE UB5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec :

- un recul correspondant à la marge de recul représentée graphiquement sur le zonage
- en l'absence de cette marge de recul graphique, un recul défini comme suit :
 - o un recul par rapport à l'alignement des voies communales et privées de 3 mètres minimum
 - o un recul par rapport à l'alignement des autres voies départementales de 5 mètres minimum
 - o un recul par rapport à l'alignement des voies RD 941 et RD942 de 15 mètres minimum
 - o Pour les bâtiments principaux existants dans les marges réglementées ci-dessus, les extensions pourront être réalisées avec un recul identique à celui du bâtiment principal existant.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², l'implantation peut s'effectuer à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 1,5 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLO

ID : 063-246300701-20171113-DEL20171110_022-DE

ARTICLE UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLO

ID : 063-246300701-20171113-DEL20171110_022-DE

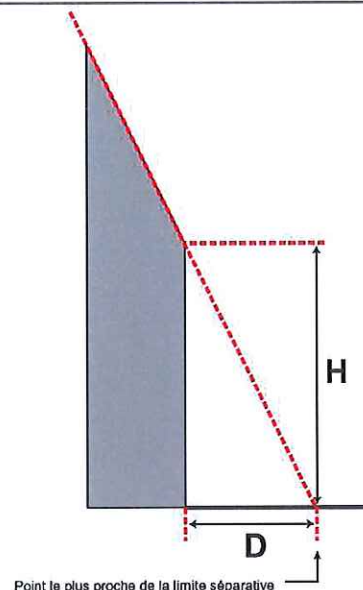
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 1,5 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation seront autorisées :

- en limite séparative
- sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les autres constructions, la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$). Le retrait minimal est de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 3,5 mètres de hauteur et que leur surface de plancher soit limitée à 50 m².



ARTICLE UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre.

ARTICLE UB9 - Emprise au sol

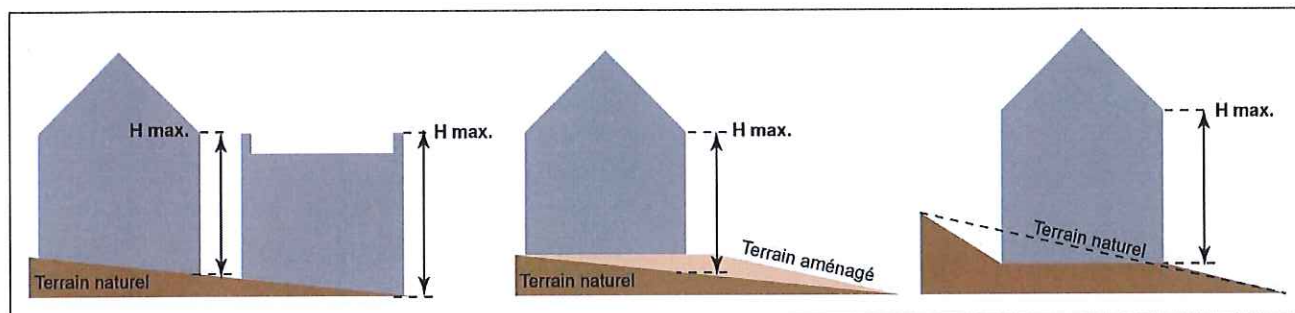
Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UB10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les toits terrasse, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- o Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai dans le terrain initial ;
- o Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai sur le terrain initial.



La hauteur doit être compatible avec celle des constructions voisines sans excéder 8 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur architecture ou par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

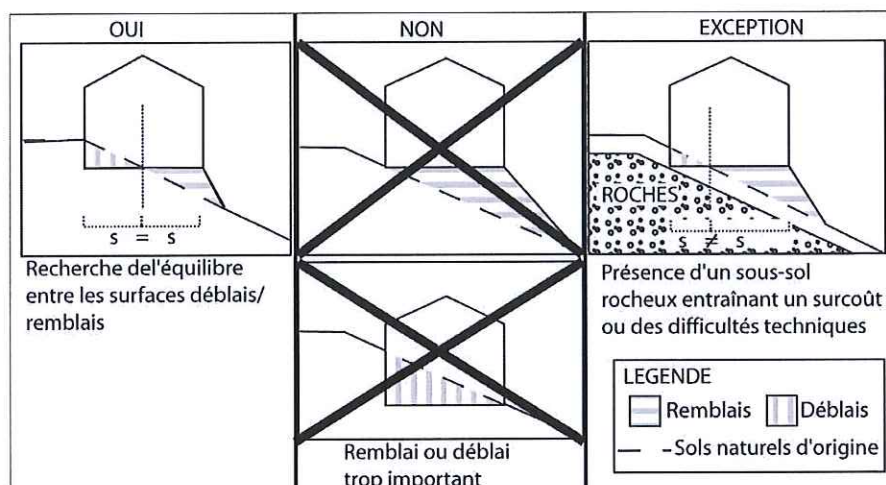
Le choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous-sol).



Les constructions nouvelles doivent comporter, sur le terrain d'assiette de l'opération, un espace de stockage des bacs de collecte des ordures ménagères. Un espace de ce type doit être aménagé, dans les mêmes conditions, lors du changement de destination d'un bâtiment existant.

2 – Toitures

2-1 – Volumes

Si elles ne sont pas en terrasse, les pentes minimum des couvertures seront de 30% et chercheront à s'harmoniser avec les bâtiments contigus. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Les toits terrasse ne sont admis que s'ils sont végétalisés, ou si leur superficie n'excède pas 10% de l'emprise au sol de la construction considérée.

2-2 – Matériaux de couverture

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas, des serres et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLO

ID : 063-246300701-20171113-DEL20171110_022-DE

nuances et de types romane, ou à emboîtement. Le même aspect sera conservé pour les matériaux de couverture des extensions des constructions existantes.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

2-3 – Vérandas

Par dérogation aux dispositions des alinéas 2-1 et 2-2 précédents, pour les vérandas dont l'emprise au sol est au plus égale à 20% de celle du bâtiment principal, le matériau de couverture pourra avoir l'aspect du verre ou d'un matériau opaque ou translucide d'une couleur identique à celle de la structure de la véranda.

2-4 – Annexes

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2-2 précédent, pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, la couverture sera réalisée avec un matériau rappelant par la teinte la tuile de couleur rouge brique sans nuances.

3 – Façades

3-1 – Couleur et aspect

Les murs seront recouverts soit d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépis, taloché ou gratté fin ou moyen, soit d'un bardage à l'aspect de bois (l'aspect de fustes est interdit), soit de pierres de pays.

Les matériaux employés en façade seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des constructions voisines de la construction projetée, et selon le nuancier annexé au présent règlement.

3-2 – Ouvertures et menuiserie

Les ouvertures créées en neuf comme en rénovation ne sont admises que si la façade considérée est située à au moins 1,9 mètre de la limite séparative pour une vue directe, ou à 0,6 mètre pour une vue oblique.

Les couleurs des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrements et ferronneries devront s'harmoniser avec celle de la façade, et choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

L'installation de volets roulants est admise seulement si le coffre est non visible, inclus dans le linteau maçonné.

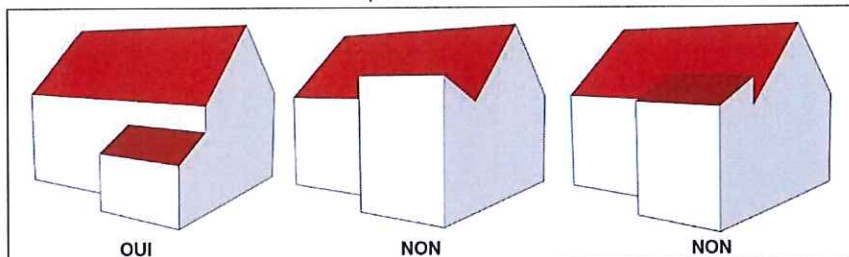
4 – Travaux sur le bâti existant

4-1 - Extensions - surélévations

Les extensions ou surélévations doivent être réalisées en harmonie avec le volume originel et le bâti environnant (hauteur - matériaux - pente de toiture).

Les surélévations doivent être réalisées au droit des façades de la construction existante.

La toiture des extensions pourront être à une seule pente si son faîtage est situé à une altitude inférieure de celle du sommet de la façade de la construction existante contre laquelle elle est accolée, et si sa pente est orientée à l'opposé de cette façade.



4-2 - Toiture

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLO

ID: 563 249 397 01 0847 1 13 DE 100 174 119 032 DE

Les toitures existantes pourront être rénovées à l'identique lorsqu'elles présentent des caractéristiques patrimoniales, techniques (charpente, pente) ou architecturales particulières ne permettant pas l'application de la règle précédente.

4-3 - Façades

Les travaux de ravalement ou de restauration des constructions existantes devront conserver les parements en pierre de taille, les chainages, bandeaux, corniches, génoises, encadrements d'ouvertures, ferronnerie et volets.

Les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnancement des façades (composition sur les axes verticaux).

Les joints au ciment gris et blanc pur sont interdits de même que les finitions reliefs ou lissées au fer.

5 – Clôtures

5-1 – Hauteur maximale

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs à claire-voie et des murs est limitée à 1,20 mètre.

Si les murs sont surmontés d'un dispositif à claire-voie (mur-bahut), la hauteur totale de la clôture pourra être portée à 1,80 mètre le long des routes départementales et 2 mètres le long des autres voies.

Le long des limites séparatives, la hauteur est limitée à 2 mètres.

5-2 – Aspect

Sont interdits :

- les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
- les piliers de portail en fausse pierre,
- les murs en béton brut,
- L'ajout de brise-vent ou de brise-vue dans les dispositifs à claire-voie.

Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).

ARTICLE UB 12 - Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places et 3 places pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher, dont 1 couverte dans la mesure des possibilités techniques,
- Pour les services bureaux, bâtiments publics et commerces, 1 stationnement pour 60 m² de surface de plancher, cette disposition ne s'applique pas lors de l'extension des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes,
- pour les entreprises artisanales, 1 place pour 4 emplois,
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10m² de salle,
- Pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 places pour 3 personnes,
- Pour les écoles de 1^{er} degré, 1 place par classe et celles du 2^{ème} degré, 2 places par classe.

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

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Dans les lotissements, les espaces communs doivent être plantés et aménagés en aires de jeux ou espaces verts.

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (*voir la proposition de palette végétale (PNRVA) en annexe du règlement*).

Sur les aires de stationnement, il devra être planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement.
Installations et travaux divers : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.