

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'un habitat discontinu correspondant aux extensions récentes sous forme de lotissements ou d'habitat individuel isolé. On retrouve ce secteur réparti de manière linéaire le long des voiries structurantes du bourg et au sein des « interstices » ainsi créés.

Un secteur UBa est créé à la Noue Veslée et au Clos Rossignol, aux extrémités Nord et Sud des secteurs urbanisés de la commune.

La sécurité des nouveaux accès créés est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction. De plus, ils devront respecter une certaine largeur en fonction du nombre de constructions desservies : ceci doit permettre d'assurer la sécurité de ces accès qui pourraient desservir plusieurs constructions.

Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire.

L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement des espaces publics ou en retrait de 5 mètres puisque la typologie urbaine de ces extensions ne nécessite pas forcément un ordre continu du bâti le long des voies. Toutefois, cette possibilité doit être offerte malgré tout pour permettre une certaine densité de bâti sur la parcelle ou une implantation qui correspondrait mieux à l'orientation bioclimatique. Pour des raisons de sécurité, les garages présentant un accès direct sur la rue devront par contre être en retrait de 5 mètres de façon systématique.

Dans le **secteur UBa**, l'implantation de toutes les constructions doit se faire en retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement des voies : il reste en effet quelques terrains constructibles en dents creuses dans ce secteur et cette règle est imposée de façon à respecter l'a typologie urbaine existante avec des constructions qui sont déjà toutes implantées en retrait de la voie.

L'implantation sur une ou deux limites séparatives est autorisée, toujours dans le souci de laisser la possibilité aux constructions de s'orienter au mieux sur la parcelle, et de pouvoir densifier le terrain si nécessaire. Toutefois, le parcellaire n'ayant pas la même forme qu'en UA avec des largeurs de façades souvent plus généreuses, les constructions pourront également être en retrait des limites séparatives, avec la règle de H/2 minimum 3 mètres imposées.

Dans le **secteur UBa**, des règles particulières en matière d'emprise au sol (0.25) y sont imposées pour 2 raisons : la gestion des eaux pluviales est imposée à la parcelle sur l'ensemble du territoire mais la nature des sols sur ces 2 sites nécessite une plus grande superficie de terrain libre de construction afin d'infiltrer au maximum les eaux de pluie in situ. D'autre part, ces secteurs étant situés en frange de l'espace naturel et agricole, boisé et humide, il semble préférable d'y maîtriser l'impact visuel de l'urbanisation sur les dents creuses restantes.

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone est fixée à 9 mètres, sauf pour les équipements publics pour lesquels une hauteur plus importante peut être nécessaire et qui pourront monter à 18 mètres.

Le stationnement des véhicules pour chaque construction devra être géré à la parcelle, avec 2 places minimum par logements obligatoires : ceci doit permettre d'éviter l'encombrement des voies publiques posant des problèmes de circulation et de sécurité.

En zone UB, un coefficient de terrain non imperméabilisé est prévu à hauteur de 50%, et il est porté à 75% en secteur UBa : il s'agit ainsi de prévoir suffisamment d'espace par terrain afin de gérer les eaux de pluie. En UBa, le coefficient est plus important car la nature des sols y est particulièrement contraignante, et ce coefficient est à mettre en parallèle avec l'emprise au sol des constructions imposée.

Un COS de 0.4 est fixé en zone UB afin de conserver la même typologie urbaine que dans le bourg actuel.

Il est fixé à 0.2 dans le secteur UBa car étant situé en franges des espaces naturels et agricole, une densité bâtie n'y est pas souhaitable.

La zone UB comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
1.2	Les installations à usage d'industries et de décharge
1.3	Le stationnement des caravanes
1.4	Les terrains de camping et de caravanage
1.5	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
1.6	Les carrières
1.7	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UB 2
1.8	Les dépôts de ferrailles et de déchets
1.9	Les parcs d'attraction
1.10	La démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux
1.11	Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article UB2 ci-après, et sauf dans le cas où la destruction serait rendue nécessaire pour des questions de sécurité évidentes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1	Les extensions limitées et les modifications des installations classées existantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.3	Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et ouvrages publics
2.4	Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation : - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière
2.5	Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence
2.6	Les dépôts de matériaux à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur de la plateforme d'un chemin privé assurant l'accès à la voie publique ou privée ne pourra jamais être inférieure à :

- 3 mètres lorsque le chemin dessert une seule construction
- 4 mètres lorsque le chemin dessert deux constructions ou plus

Dans tous les cas, la longueur du chemin d'accès créé ne pourra pas excéder 50 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux et le traitement des eaux pluviales devra obligatoirement se faire à la parcelle. Le busage des fossés est interdit, sauf pour des raisons techniques évidentes ou d'accès à la construction.

De plus, il pourra être exigé le traitement des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE UB 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions de l'article UB 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Dans le cas d'une implantation par rapport aux **voies carrossables ouvertes à la circulation automobile**, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Les garages doivent quant à eux être implantés :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement
- soit à l'alignement des voies à condition de ne présenter aucune ouverture sur la voie.

6.2.- Dans le secteur UBa, toutes les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.3. - Dans le cas d'une implantation par rapport aux **voies carrossables non ouvertes à la circulation automobile**, que ces voies soient publiques ou privées ouvertes à l'usage public et quels que soit leur statut et leur fonction, les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait minimum de 3 mètres.

6.4. - Malgré les dispositions des articles 6.1 et 6.2, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 6.1. et 6.2 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.

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

7.1. - Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.

Dans le cas où elles ne joignent pas une des limites séparatives la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, ventilation, éléments techniques, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. - Règle générale : dans la zone UB, aucune règle n'est imposée.

9.2. - Règle particulière : dans le secteur UBa, l'emprise au sol est fixée à 0.25.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. - Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Les constructions annexes indépendantes de la construction principale ne doivent pas avoir plus d'un niveau.

10.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3. - Pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement, une hauteur maximale de 18 mètres sera autorisée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1. - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.1.2. - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales, ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. - TOITURES

a) Modes de couverture

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux sera exigée en fonction des matériaux existants et pentes de toitures, les modes de couverture exigés pour les nouvelles constructions sont :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates
- soit en ardoise
- soit avec tout matériau de couverture adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.
- soit en bac acier peint de couleur sombre

Lorsque les toitures des constructions principales à usage d'habitation présentent une pente, elle doit être supérieure à 35°.

Les toitures terrasses, plates et/ou végétalisées sont autorisées.

Les toitures à 4 versants sont admises sous réserve de satisfaire les trois conditions suivantes :

- que chaque versant de la toiture présente approximativement la même pente
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- que la construction ait au moins trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Pour les constructions annexes accolées :

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux versants.

En cas d'appentis accolé en pignon ou sur façade arrière de la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

b) Les ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction. En cas d'ajout de nouvelles ouvertures à une construction existante, celles-ci devront être identiques aux préexistantes.

11.2.2. - LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Le blanc pur est interdit.

Pour les constructions en bois, les couleurs naturelles seront privilégiées.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés dans la mesure du possible.

Lors de l'extension, de l'aménagement ou du changement de destination de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements visibles depuis l'espace public.

11.3. - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

11.3.1 - LES VERANDAS

Rappel : Les vérandas sont des structures légères aux flancs entièrement vitrés accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2. Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 cm.

11.3.2. - LES EXTENSIONS VITREES

Rappel : les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 cm.

11.4. - LES CLÔTURES

En dehors de modifications et extensions de clôtures existantes, pour les quelles l'unité de matériaux sera exigée en fonction des matériaux existants, les clôtures respecteront les dispositions suivantes :

Clôtures sur rues :

Elles seront constituées :

- soit par un mur plein, d'une hauteur totale maximum de 1.50 m,

- soit par un muret surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum totale de 1.80 m.

La hauteur des piliers peut dépasser la hauteur de la clôture de 30 cm au maximum.
Les ouvrants (portails, portillons) ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Clôtures sur limites séparatives :

Dans toute la zone, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

11.5. - ANTENNES DE RADIO ET DE TELEVISION

Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

L'installation d'antennes paraboliques, ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminées.

11.6. - CAPTEURS SOLAIRES

L'installation de capteurs solaires est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement de la zone.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. - Pour chaque logement, deux places de stationnement doivent être prévues sur la parcelle.

12.3. - En outre, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1. - Règle générale :

Dans la zone UB, chaque parcelle privative devra comporter au minimum 50% de terrain non imperméabilisés.

Les haies vives seront composées d'essences locales.

Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

13.2. - Règle particulière : en secteur UBa, chaque parcelle privative devra comporter au minimum 75% de terrain non imperméabilisés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Règle générale : dans la zone UB, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.4.

14.2. - Règle particulière : en secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.2.