

Zone UB

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte de faible densité destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services liées à l'habitat et des équipements publics. Elle correspond aux extensions récentes du village.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- La zone UB de faible densité, à vocation mixte.
- La zone UBa, destiné à recevoir le centre équestre et les équipements liés à cette fonction.

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

ARTICLE UB.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activités industrielles de toutes natures.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les campings et caravans.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les éoliennes.

ARTICLE UB.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UBa, sont admis :

- Les équipements du centre équestre.
- Les équipements d'éducation et de loisirs.
- Les constructions et installations liées à ces équipements, y compris les logements de fonction et autres bâtiments liés à la fonction principale.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures,
- Les clôtures.

Dans les secteurs UB sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'extension des activités existantes, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisance (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

1. Accès :

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune nouvelle voie automobile, susceptible d'être ouverte à la circulation, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. En outre, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction de bâtiment.

Aucune nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres. Pour les opérations inférieures à 3 logements cette largeur peut descendre à 3 mètres.

ARTICLE UB.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

d) Eaux pluviales :

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe interdit tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UB.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

La façade principale des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des constructions voisines.
- soit avec un retrait compris entre 5 et 15 mètres.

ARTICLE UB.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

- a) à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement d'une voie publique ou privée,
- b) à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres à l'égout, avec le cas échéant, une pente de toit comprise entre 40° et 60°, et une tolérance supplémentaire de 1,50 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Dans le secteur UBa, l'implantation en limite séparative n'est pas admise, sauf pour les éléments d'accompagnement comme l'habitation et le club house.

3. Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² de SHON et d'une hauteur maximale de 2,8 mètres au faîtage, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 % de la surface totale de la parcelle en zone UB,
- 40 % de la surface totale de la parcelle en zone UBa,

ARTICLE UB.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit rez-de-chaussée + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanats, services et équipements publics, agricultures) ne peut dépasser 8 mètres au faîtage.

Dans la zone UBa, la hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UB.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principe général :

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, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

2.1. Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

La côte de seuil de toute construction doit être comprise entre 0,20 et 0,60 mètre par rapport au centre de la chaussée.

Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Aspect :

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique de teinte locale, la tuile naturelle ...).

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

c) Toiture :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 60°.

Exceptionnellement, la toiture-terrasse peut être autorisée, sur une faible partie du volume habitable, à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. Seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin et les extensions en bois échappent à cette règle.

3. Pour les nouvelles constructions à usage d'activités agricoles ou du centre équestre, les prescriptions du paragraphe 1 s'appliquent et sont complétées par la possibilité de mettre en œuvre des matériaux d'aspects contemporains (les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparents...) de teintes sombres (brun, gris foncé, marron, noir...).

4. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,8 mètre. Cette haie végétale peut être doublée d'un grillage implanté à la face intérieure de la haie ou de tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut de 1 mètre de haut. Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

ARTICLE UB.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle, il sera exigé au minimum :

- deux places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4), ne doivent pas être visibles depuis la rue.

Article UB.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

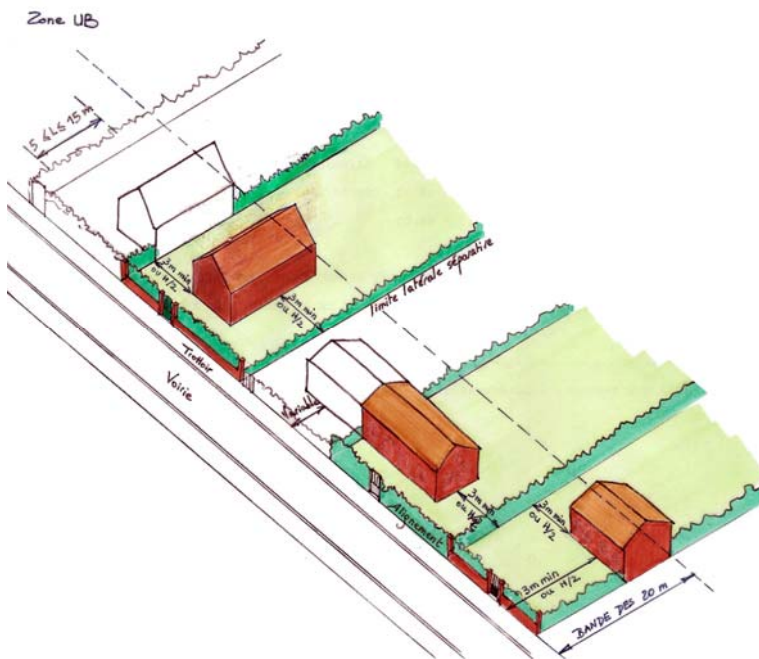
Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales. Elles peuvent s'inspirer des fiches techniques à destinations des particuliers jointes en annexes.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

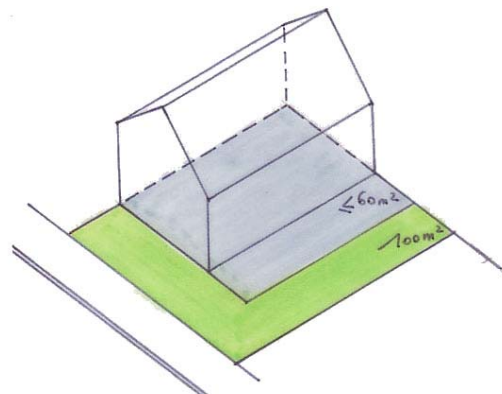
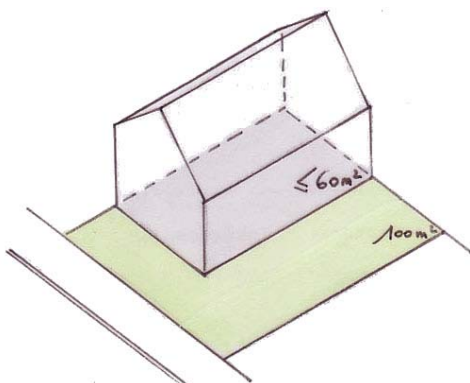
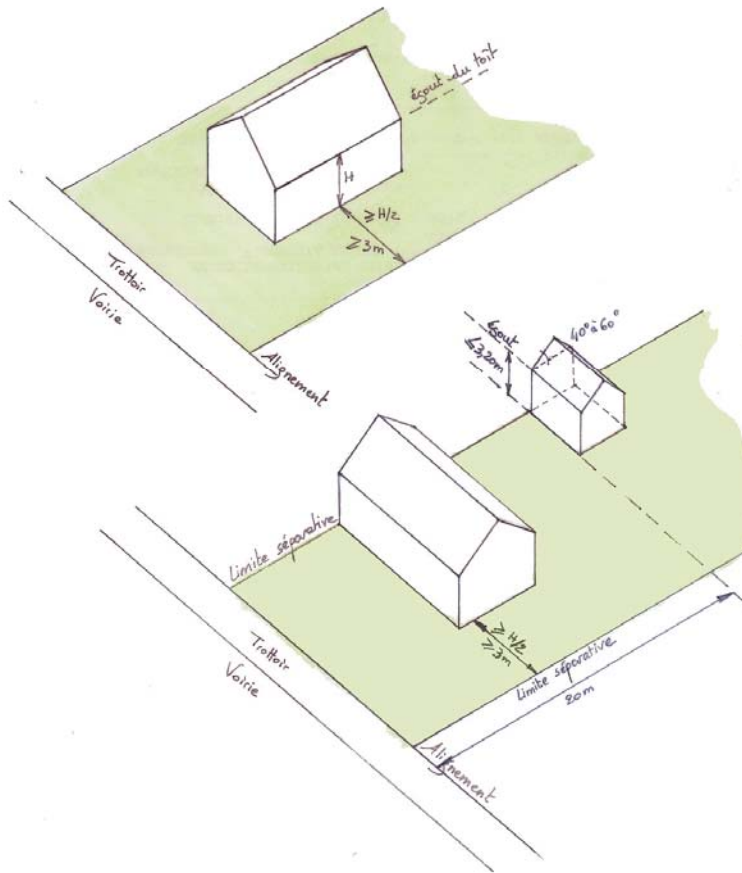
ARTICLE UB.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.



ARTICLE 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES

Zone UB



Zone UB : Emprise au sol $\leq 60\%$

Zone UBa : Emprise au sol $\leq 40\%$

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UA
Zone UB

