

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend les hameaux que la commune souhaite développer en autorisant la construction d'habitations.

Le règlement vise à favoriser une mixité des fonctions urbaines dans les hameaux, afin de faciliter le développement d'activités économiques.

Un secteur particulier a été créé, le secteur UBa, afin de préserver les caractéristiques de la structure bâtie et de valoriser le hameau des Bruyères dans son environnement naturel (ouvertures visuelles sur les bois environnants, haies bocagères préservées).

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

L'ouverture de carrière.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du code de l'Urbanisme),

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble du territoire communal.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration au titre des travaux et installations divers.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions à destination d'activités d'artisanat, de commerce et de services sous réserve que les nuisances soient compatibles avec l'environnement d'habitat.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes et leur changement de destination en faveur d'activités sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des nuisances pour le voisinage et des risques pour les personnes et les biens.

Les équipements techniques et les ouvrages liés aux réseaux, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'ils soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

Dans le secteur « CS », indiqué au plan de zonage par une trame spécifique, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Terrain enclavé :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, situé en annexe du présent règlement. Un acte notarié doit être rédigé pour définir la servitude de passage.

Caractéristiques des accès :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Une permission de voirie sera demandée pour toute modification ou création d'accès.

Accès aux propriétés :

Les entrées aux propriétés seront implantées au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie. Il est vivement recommandé de réaliser des entrées jumelées aux propriétés. Lorsque cela n'est pas possible, il est vivement recommandé de les implanter conformément au plan porté en annexe du présent règlement.

Tout accès privatif direct sur la RD180 est interdit en dehors des espaces urbanisés.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau, électricité et réseaux de télécommunications :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de ladite construction.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

Assainissement eaux usées :

Toute construction, installation ou occupation du sol nouvelle doit évacuer ses eaux usées suivant ces deux cas de figure :

En cas d'assainissement collectif, par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré-traitement dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Assainissement eaux pluviales :

1/ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels, qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

2/ En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge et dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins 30 mètres par rapport l'axe de la RD 180
- d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 161
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Dans le secteur UBa, Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite d'emprise du chemin latéral dit des Bruyères
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particulier :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 trois mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions à destination d'habitation devront observer une distance de 30 mètres par rapport à la limite de la zone NL et de 20 mètres par rapport aux limites de la zone, conformément aux indications portées au plan de zonage.

Cas particulier :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que cette extension n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas général :

Deux constructions non contiguës sur une même propriété devront observer une distance les séparant :

- d'au moins quatre mètres si l'une des deux façades dispose d'une vue,
- d'au moins deux mètres si aucune des façades concernées ne dispose de vue.

La définition de la vue, au sens juridique, est située en annexe du présent règlement

Cas particulier :

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cas Général :

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, soit R + 1 + C.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faitage.

Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale.

Définitions :

La définition de la hauteur figure en annexe du présent règlement. Le point de référence de la hauteur est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Le faitage est la ligne supérieure de deux pans de toitures inclinées suivant les pentes opposées.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements avec les constructions existantes.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les volumes doivent être de forme simple. Les constructions en « L » sont autorisées.

En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants sont interdits.

Les garages en sous-sol sont interdits.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Façades :

Les matériaux de façade autorisés sont :

- les enduits naturels ou synthétiques
- le torchis
- la bauge
- la brique
- la pierre de taille
- le silex taillé
- le bois
- les essentages de bois ou d'ardoise.

La brique et le pan de bois devront être structurels.

Les couleurs seront éteintes, c'est-à-dire qu'elles auront un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région. Le blanc pur est interdit.

Les seuls matériaux autorisés pour les soubassements des maisons à typologie locale sont la brique, le silex ou la pierre. Leur hauteur n'excédera pas 0.6 m.

Les toitures :

- Pour les constructions à destination d'habitation :

Les pentes de toiture doivent être d'au moins 35°. Toutefois, dans le cadre d'extension ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison.

Les matériaux de toitures autorisés sont :

- l'ardoise naturelle,
- l'ardoise fibro
- la tuile plate de teinte sombre 28 au m² ou 60 au m²
- le chaume et le roseau
- les matériaux similaires d'aspect et de modules.

Des lucarnes et fenêtres de toit peuvent être réalisées à condition qu'elles soient de faible volume et intégrées à la conception architecturale d'ensemble.

- Pour les autres constructions :

Seule la tôle ondulée métal ou translucide est interdite. Le bac acier et le zinc sont autorisés.

Les annexes :

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

Les Clôtures :

Les clôtures en palplanches béton sont interdites.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales dont la liste figure en annexe du présent règlement. Il est recommandé d'avoir recours à des essences variées pour composer une clôture végétale.

Les paraboles, récepteurs :

Ils doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Cas particulier :

Dans le secteur UBa, si la conception architecturale particulière d'une construction est justifiée, illustrée et argumentée au regard de son insertion dans le paysage, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

Il est recommandé que les essences composant une haie soient variées.

Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

Sont à protéger et à préserver :

- les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zig-zag (éventuellement après déplacement)

- les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée
- Pour tous travaux touchant ces éléments du paysage, une déclaration au titre des travaux et installations divers doit être déposée en Mairie.

En limite de zone, il sera créé des talus plantés repérés au plan de zonage par une succession de ronds. Les végétaux employés seront des essences locales, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est fixé un coefficient d'occupation des sols (COS) maximal de 0,1.
Dans le secteur UBa, le COS maximal est de 0,05.

Le COS ne s'applique pas aux extensions mesurées, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants et à la construction de leurs annexes. Il ne s'applique pas non plus à la reconstruction des constructions existantes après sinistre.