

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB, extensions contemporaines de la ville ancienne.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou d'élevage.

1.3 - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.6 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.7 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.8 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.3 - Une construction ou activité sera refusée si son accès à la voie publique qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

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

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de l'égout de la construction 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 3 m ; ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines et abris de jardin en structure légère d'une surface inférieure à 10 m² pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m.

Toutefois, en cas de travaux de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 4 m au faîtage.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.

◆ HAUTEUR RELATIVE

10.4 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ($h \leq 2d$).

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de centre-bourg traditionnel de la zone, toute construction par son architecture, sa hauteur, sa proportion, sa toiture, le traitement et la couleur de ses façades, la disposition et la proportion des ouvertures, son adaptation au sol, devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement et notamment par rapport aux constructions avoisinantes.

Restauration et entretien des constructions existantes

11.1 - Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

Couvertures

11.2 - Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles, "plate", "de Marseille", ou en ardoises, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

11.3 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

11.4 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.5 - Les menuiseries seront placées entre 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

11.6 - Les petits bois des menuiseries inclus à l'intérieur des doubles vitrages sont interdits.

Epidermes

11.7 - Les façades d'immeubles dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

11.8 - Les maçonneries traditionnelles bâties à la chaux et protégées par un enduit originel à la chaux seront obligatoirement restaurées ou ré-enduites d'un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à exclure).

11.9 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

11.10 - La pierre appareillée apparente et la brique seront traitées avec des techniques de nettoyage (lavage, brossage, gommage, ...) qui n'altèrent pas l'épiderme du matériau et ne soit

pas de nature à porter atteinte à sa bonne conservation ; les ravalements (grattage, ponçage, sablage, chemin de fer, acides, ...) sont interdits.

Des techniques de traitement "curatif" peuvent exceptionnellement être proposées si l'état sanitaire dont la dégradation et le traitement sont clairement diagnostiqués et justifiés.

11.11 - Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciote) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

Couleurs

11.12 - La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles, (mur, encadrement de baie, volets, menuiserie) sera conservée. Les colorations extérieures au caractère du lieu pour les façades sont à exclure (bleu, jaune vif, vert, rose, violet, marron, ...).

11.13 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries (blanc cassé, gris-beige, sable) et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées (bleu marine, ocre rouge, vert foncé, ...).

Extension ou transformation de constructions existantes

11.14 - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

11.15 - L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussées d'immeubles distincts.

Constructions nouvelles

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Le parti architectural pourra être d'inspiration traditionnelle ou à caractère contemporain.

Les imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Couvertures

11.16 - Les couvertures en tuiles doivent être réalisées en tuiles de teinte naturelle. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 45 %. Les toitures-terrasses accessibles constituant un prolongement extérieur peuvent être autorisées.

11.17 - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Façades

11.18 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.19 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Couleurs

11.20 - La coloration des maçonneries sera en harmonie avec celle du bâti ancien environnant. Les colorations extérieures au caractère du lieu pour les façades sont à exclure (bleu, jaune vif, vert ou rose, marron, violet, ...).

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.21 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

◆ CLOTURES

11.22 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.23 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en bois ou en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.24 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 1,80 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

12.2 - Il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

◆ ACTIVITES

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison du nombre de places de stationnement suivant :

- 2 places pour 60 m² de Surface Hors Oeuvre Nette de construction à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie.
- 1 place pour 20 m² de Surface Hors Oeuvre Nette de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

◆ AUTRES CAS

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées 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 pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou

fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé existant ou en cours de réalisation dans l'environnement immédiat ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.3 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, par exemple).

13.4 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.