

**CHAPITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB
CARACTERE DE LA ZONE**

Zone d'extension du village à caractère pavillonnaire. Elle comprend un secteur UBi correspondant à la partie inondable de la zone.

RAPPEL :

- *Dans le périmètre de protection des monuments historiques, le service Départemental de l'Architecture et des Bâtiments de France peut imposer des dispositions différentes de celles décrites ci-dessous dans les articles 6,7,8,10,11 et 13. Une annexe architecturale est intégrée à la fin du présent règlement.*
- *Les démolitions sont soumises à autorisation dans les secteurs couverts par le périmètre de protection des monuments*
- *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être dotées d'un isolement acoustique adapté dans les périmètres définis par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres (voir annexes) ;*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les opérations groupées à usage d'activités industrielles ;
- Les constructions à usage industriel ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements du sol.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- **Dans le secteur UBi**, les constructions, extensions et annexes ne sont autorisées que si leur réalisation n'augmente pas les risques pour les biens et les personnes lors des inondations. Elles devront être construites sans sous-sol et avec un plancher 50 cm minimum au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette hauteur pourra être revue en fonction d'éléments techniques au moment de l'instruction des demandes d'urbanisme.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 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 par application de l'Art.682 du Code Civil ;

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ;
- Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité routière.

3-2 Voirie:

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage collectif des déchets ménagers ;
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5m et au moins un trottoir de 1,40 m minimum. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1 Eau et électricité:**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public.

4-2 Assainissement:**4-2-1 Eaux usées:**

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ;
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales doit être réalisé par infiltration.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour des raisons de qualité de la forme urbaine (densité des constructions, aération du tissu, présence du végétal), la taille minimum du terrain qui supporte le projet de construction ne pourra être inférieure à 600 m².

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

6-1 : Toute construction doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques. soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3,00 m.

6-2 : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles:

- Par rapport à la voirie interne des opérations d'ensemble ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ;
- Pour combler ou compléter un alignement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (prospect H/2) ;
- Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures à ces règles sont possibles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 1 étage sur RDC, avec combles aménageables. La hauteur au faîtage ne peut excéder 13 m. Les reconstructions peuvent se faire à une hauteur identique à l'existant avant travaux.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les projets de construction pourront utilement s'inspirer des principes présentés dans l'annexe architecturale.

11-1 Dispositions générales:

- Les constructions et installations seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les réseaux d'électricité et de téléphone sur parcelles privées et dans les opérations groupées doivent être enterrés.

11-2 : Matériau de couverture

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, annexes et dépendances sera de teinte et de l'aspect de l'ardoise ou de terre cuite uniforme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

11-3 : Pente des toitures

- A l'exception des extensions de bâtiments existants ou des travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures doit être d'au moins 45% ;
- Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de longueur. Les toitures terrasses donnant sur la voie publique sont interdites ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces, services et activités.

11-4 : Clôtures sur rue:

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,5 m de hauteur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour les constructions à usage d'habitation: une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum 2 par logement dont une dans la parcelle privative et une dans le domaine commun du lotissement ;
- Pour tous les autres types de constructions, le nombre de stationnement sera calculé au vu du projet et en tenant compte de ses extensions possibles ou envisagées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 30m² de terrain (concentrés en un lieu, ou épars) dédié aux stationnements et circulations;
- Dans les opérations de groupes d'habitations ou de lotissements, 50% de la surface d'assiette de l'opération doivent être consacrés à la réalisation d'espaces verts aménagés privatifs ou communs.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,30