

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

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

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N. totale.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 5 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 La création et l'extension de plans d'eau et d'étangs.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4. Hors agglomération, aucun accès n'est possible sur les routes départementales.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

UB 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 6.2 Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes et qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article 6.1, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.
- 6.3 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1 et UA 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur.
- 6.5 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.6 En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, ces distances pourront être revues à la baisse.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas aux articles 7.1 et 7.2, peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites.
- 7.3 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
 - que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.5 Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter entre 0 et 1m par rapport aux limites séparatives.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment)

UB 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
 -
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.
De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 13 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1,2m par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 Les couvertures seront de teinte rouge et de type «tuile plate ou mécanique». Le verre et le zinc sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

Les dispositifs solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés ; les dispositions relatives à la couleur des toitures ne s'y appliquent pas.

11.3.3 Les lucarnes, fenêtres de toit, chien-assis sont autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou non contiguës à la construction principale ; si elles sont situées sur limite séparative, elles auront une pente inférieure à 52°
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles depuis le domaine public.
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum

- de 2 mètres si les clôtures sont végétales ou à claire-voie ;
- de 1,5m si elles sont constituées de mur-plein. Par ailleurs, cette hauteur pourra être portée à 2 m sur une longueur maximale de 12m d'un seul tenant

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visiblesccc du domaine public.

UB 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Pour toute opération supérieure à 5 logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires réservées à l'accueil des visiteurs, par tranche de 5 logements.

12.3 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

UB 13 : Espaces libres et plantations

Un minimum de 20% des espaces doivent être traités en espaces verts, c'est à dire non affectés à des aires de stockage, de manoeuvre, de stationnement ou d'accès.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé