

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les nouvelles constructions à sous-destination d'industrie (à l'exception des constructions artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat qui sont autorisées) et entrepôt
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,00 m au minimum. Ce retrait est porté à 3,00 m pour les routes départementales

2- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des alinéas précédents, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4- En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

RD 771 (existante et future déviation) :

- 100 mètres, par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à vocation d'habitat ;

- 50 mètres, par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à vocation d'activités.

RD 1 et 29 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et les annexes sont interdits dans les marges de recul précédemment énoncées.

Seuls pourront déroger aux règles précitées au point B.1.1.1-4, les projets de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle
- aux terrasses non couvertes,
- aux abris de jardins, qui pourront être implantés en limite ou avec un retrait minimum de 1,00 m

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation (y compris les extensions) ne dépasseront pas le niveau R+2
La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,00 mètres, mesurée à l'égout du toit.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

En cas d'extension, restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

B.2.3. Façades et toitures

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

Les couleurs vives, telles que le vert, bleu, violet et rose sont interdites, sauf pour des détails architecturaux.

Le bardage métallique est interdit pour les constructions principales à usage d'habitation.

La forme et le matériau des toitures devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

Les toitures à deux pentes seront privilégiées. Les toitures à deux pentes seront en ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses, panneaux solaires et toitures végétalisées sont autorisées.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.), conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent respecter le règlement des eaux pluviales.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences adaptées au climat et au sol de la région.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé

B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les haies devront être constituées d'essences adaptées au climat et au sol de la région.

La hauteur des clôtures pleines est limitée à 1,50 m. Avec un dispositif de claire-voie, la hauteur totale est limitée à 2,00 m.

A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de routes départementales pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Pour les constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

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

3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5 – Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut-être refusé si celui-ci présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic. Hors agglomération, les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD771.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées le plus possible sur le terrain d'assiette des projets.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination..