

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB
(MODIFICATION)

• **SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UB**

C'est une zone où prédomine la nature. De faible densité, elle est réservée pour l'essentiel à l'habitation à caractère individuel.

• **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises:

les constructions:

- les habitations,
- les équipements publics
- les constructions d'intérêt général
- les bureaux et services intégrés à la construction principale à usage d'habitation
- les commerces de proximité
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les annexes* non accolées d'une habitation (garages, abris de jardins...).
- les piscines
- les aires de jeux et de sports stationnement ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les clôtures
- les coupes et abattages d'arbres
- les défrichements sauf dans les espaces boisés classés

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

établissements artisanaux: si l'activité est peu nuisante pour les habitations voisines.

• Les constructions de caractère traditionnel dont la sauvegarde est souhaitable (repérée au plan de zonage conformément à l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme) peuvent être réaffectées à l'habitation permanente ou touristique.

* Définition d'une annexe: bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UB1 sont interdites, •
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles UB 3 à UB 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si leur hauteur ne dépasse pas 3,5m au faîtage.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m et les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A partir de 4 logements, une étude spécifique sera exigée pour définir l'ensemble de la plate-forme (talus, trottoir, chaussée...).

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel correspondant aux filières définies dans les annexes sanitaires du POS.

Le cas échéant, les autorisations de passage, écrites par les propriétaires devront être produites.

Le système d'assainissement retenu devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public, quand celui-ci est réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés et à la nature du sol. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

4-3 RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

Dans le cas de lotissements, la superficie de 1000 m² s'appliquera à la moyenne des lots, hors voirie, avec un minimum de 900 m².

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

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, sauf en cas d'atteinte à la sécurité de circulation.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 6 m par rapport à l'emprise des voies communales
- hors agglomération, le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

Le recul est de 5 m pour portails des accès véhicules, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

Les annexes* non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées à 5m de l'emprise des voies publiques, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 6m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1.90m par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

* Définition d'une annexe: bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes* non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m.

Les piscines doivent respecter un minimum de 1.90 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent respecter les distances suivantes :

Entre 2 constructions principales	8m
Entre constructions principale et annexe	Non réglementé
Entre 2 annexes	Non réglementé

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,20.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit, et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

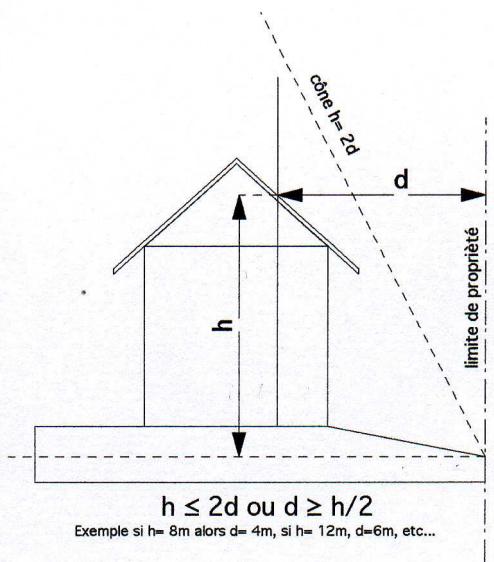
Définition d'une annexe: bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-0 – GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-1 par rapport aux limites des emprises publiques et des voies:

<p>La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.</p>	 <p style="text-align: center;">$h \leq 2d$ ou $d \geq h/2$ Exemple si $h= 8m$ alors $d= 4m$, si $h= 12m$, $d=6m$, etc...</p>
--	--

Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limite à l'article UB6.

10-2-1- par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter en bonne intelligence et avec harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES FACADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings etc ...

Les couleurs et les éléments de façade devront se référer au nuancier de la Mairie et être soumises à l'autorité municipale, pour approbation (sous forme d'échantillons) avant exécution des travaux.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

Les toitures seront à deux pans minimum. La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 40 et 100%.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits-terrace partiels, 1 seul plan) pour les toitures secondaires (appentis, annexes, etc...) dès lors que le projet architectural le justifie, ou dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Celles-ci, d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales. Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au dessus du terrain naturel de la propriété, les portails doivent être en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la voie.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction et une meilleure prise en compte du paysage.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

12-1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les lotissements de plus de 4 lots, 1 place banalisée supplémentaire par lot.

12-2 - Pour les établissements ouverts au public et commerciaux :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les lotissements de plus de 6 lots ou pour un ensemble de constructions, des aires de jeux devront être prévues (20% des espaces libres) ainsi que 2 arbres pour 4 places de stationnement.

• SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,20.

Dans le cas de rénovation d'un bâtiment existant, la totalité du volume pourra être utilisé. Dans ce cas, le COS n'est pas limité.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.