

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UBc

Cette zone correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines, intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent. Elle concerne la déclaration de projet située rue des Ecoles.

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

Article UBC1 - occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - agricole à usage familial
 - d'activités, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les carrières
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules.

Article UBC2 - occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Non réglementé

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-

après :

- les constructions à usage d'activités, y compris les entrepôts, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Les opérations de plus de 7 logements devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs aidés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UBC3 – accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasses, desservant deux constructions et plus, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UBC4 – desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions futures du réseau.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le coefficient d'imperméabilisation à respecter est fixé à 0.70.

Dans l'impossibilité de respecter le coefficient d'imperméabilisation maximum, des dispositifs de maîtrise et de rétention des eaux pluviales à la parcelle, adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés, en conformité avec la réglementation.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UBC5 – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UBC6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales* s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

- Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ainsi que les dépendances peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul avec un minimum de 0,50m.

** La notion de construction principale comprend la construction elle-même et ses extensions. La construction principale peut comprendre plusieurs volumes : un principal et des secondaires.*

Article UBC7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction peut être implantée sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la construction principale* ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ainsi que les dépendances peuvent s'implanter en limite ou en retrait de la limite séparative avec un minimum de 0,50m.

** La notion de construction principale comprend la construction elle-même et ses*

extensions. La construction principale peut comprendre plusieurs volumes : un principal et des secondaires.

Article UBC8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UBC9 – emprise au sol

L'emprise au sol, toutes constructions comprises, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UBC10 – hauteur des constructions

Les règles de hauteur à la sablière sont strictement applicables aux :

- lignes de bris pour les toitures mansardées
- sommet d'acrotère
- niveau supérieur du garde-corps

La hauteur au faîtage est la hauteur totale de la construction par rapport au terrain naturel, ouvrages techniques de faible dimension et cheminées exclus, prise à l'aplomb du faîtage.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximum doit être respectée en tout point du faîtage de la construction.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder 9,00 mètres à la sablière et 12,50 mètres au faîtage

Elle est limitée à 4 mètres au faîtage pour les annexes et dépendances.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques, ni pour les ouvrages tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Article UBC11 – aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Chaque parcelle supportant un projet sera traitée afin de respecter l'unité de la composition et du tissu urbain environnant.

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature, le projet fera référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles de la zone.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, le projet évitera de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu urbain de la commune.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire précédent, tant en lecture verticale qu'horizontale.

2) Les façades

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides de celles du type des constructions environnantes traditionnelles.

La modénature des façades doit être simple et sobre.

Sont interdits :

- les enduits d'aspect plastiques,
- l'emploi de matériaux apparents saillant ponctuellement de l'enduit
- les bardages réalisés avec des matériaux de couverture.

Les façades de pierres apparentes reprendront l'appareillage et le jointoiement des constructions anciennes :

- pas de moellons taillés régulièrement ou sciés,
- pas d'aspect éclaté,
- pas de joints épais en retrait par rapport à la pierre.

Les bardages autorisés devront être peints.

Lorsque les façades sont enduites ou peintes, les couleurs devront faire référence au nuancier conseil donné en annexe.

3) Les percements de façade

Les percements seront rectangulaires et verticaux. Les ouvertures rondes de petites tailles de type œil de bœuf peuvent être autorisées sur les pignons entre les deux rampants de toiture.

Les portes-fenêtres, plus larges, sont autorisées dans la mesure où les menuiseries présentent visuellement un rythme vertical. Toutefois, il ne devra pas y avoir de percements en bandeau.

4) Les menuiseries (volets, portes, encadrements de portes et fenêtres)

Les menuiseries ne devront pas présenter un aspect brut. S'ils existent, les volets anciens doivent être conservés.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

5) Les toitures

La toiture des constructions principales* disposera de deux pans. Les toitures terrasses seront toutefois autorisées seulement sur les volumes secondaires à rez-de-chaussée.

** la notion de construction principale comprend la construction elle-même et ses extensions. la construction principale peut comprendre plusieurs volumes : un principal et des secondaires.*

6) Les couvertures

Les couvertures doivent être traitées en accord avec le type de construction choisie.

La couverture des constructions principales sera de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise, exceptée pour les toitures terrasses.

La couverture traitée par un bandeau d'ardoises incliné masquant une couverture en terrasse est interdite.

7) Les ouvertures de toit

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures inférieures. Leurs dimensions ne dépasseront pas 114x118 cm.

On leur préférera lucarne, chiens-assis...

Les tropéziennes seront interdites.

8) Les clôtures

Clôtures existantes : les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir ; les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils pourront être reconstruits à l'identique de l'existant.

Clôtures nouvelles : . sur rue : elles seront constituées :
- soit d'un mur présentant l'aspect des moellons apparents ou pierre de taille, d'une hauteur maximale de 2,00 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m ;
- soit d'un talus traditionnel boisé
. entre fonds voisins : elles seront constituées :
- d'un grillage doublé d'une haie vive, ou de végétaux séchés, et ne pourront excéder 2,00 m de hauteur ;
- d'un mur présentant l'aspect pierre de taille ou brique, n'excédant pas 1,80 m.

9) Les antennes

Les antennes de télévision, et en particulier les antennes paraboliques, seront groupées pour chaque immeuble en antenne collective.

Dans tous les cas, elles seront disposées de façon à être le moins visible possible.

10) Les annexes et dépendances

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. Les toitures terrasses seront autorisées sauf quand elles sont implantées à l'alignement. Dans ce cas, la toiture devra être traitée à 2 pans avec une couverture présentant un matériau de formes, de couleurs et de grains identiques à l'ardoise.

11) Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Article UBC12 – stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être ainsi prévu, au minimum, pour :

-un emplacement par logement locatif aidé,.

- pour les autres constructions à usage d'habitation : un emplacement pour les studios et deux pièces, deux places de stationnement pour les autres logements.

Ces règles sont augmentées, dans le cas d'immeubles collectifs, d'une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale.

- *les bureaux et assimilés* : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

- *les commerces* : une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

- *les hôtels et restaurants* : une place de stationnement pour deux chambres et pour 10 m² de salle de restaurant.

- *les discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature* : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.

- *les établissements d'enseignement* : 1 place par classe pour les établissements du 1^{er} degré, 2 places par classe pour les établissements du 2^{ème} degré.

- *les établissements hospitaliers, foyers-logements et maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes* : une place de stationnement pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non cités ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement

assimilables.

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 être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par les articles L.123-1-2, L.123-1-3 et L.332 7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UBC13 – espaces libres et plantation

20% au moins de l'unité foncière doivent être plantés en pleine terre ¹. Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement.

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : ajoncs, genêts, éleagnus, aubépines, pruneliers, troène, noisetiers, châtaigniers, fusain, spirée, hortensias, fuchsia, et abelia.

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : chênes pédonculés, châtaigniers, petits peupliers et alisiers ou les espèces fruitières.

¹ La notion de pleine terre exclut également les revêtements filtrants (béton alvéolé, ...)

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UBC14 - coefficient d'occupation du sol

Non fixé