

## Chapitre 2 ZONE Ub

### Caractère du territoire concerné

Il s'agit de la zone d'extension de l'urbanisation généralement sous une forme pavillonnaire, et de quartiers proches du centre bourg non-urbanisés ; cette zone intéresse également le village de Chez Sabron, un secteur Ubi est concerné par le risque d'inondation.

#### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### *ARTICLE Ub.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Sont interdits :

- les installations classées soumises à « autorisation »,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

##### *ARTICLE Ub.2 – OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS*

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation.
- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations), à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.
- Les constructions à usage artisanal et des services, et les constructions à usage agricole pour les sièges d'exploitation existants, à condition :
  - qu'elles n'apportent ni gêne ni risque pour le voisinage.
- Les abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>,
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m<sup>2</sup>,
- Le stationnement de caravanes isolées non-habitées, sur terrain bâti.

Dans les secteur Ubi :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition de comporter un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues pour chaque logement, et de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex : nature des matériaux employés).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

*ARTICLE Ub.3 – ACCES ET VOIRIE*

## § I – ACCES

- 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, en application de l’article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

## § II – VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

*ARTICLE Ub.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX*

## § I – EAU

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau public d’eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

## § II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d’assainissement est obligatoire s’il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d’assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l’aptitude des sols à l’assainissement. Le système d’assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d’assainissement autonome.
- L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d’eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.
- A défaut, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

### § III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

#### ARTICLE Ub.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

#### ARTICLE Ub.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
  - à 15 mètres minimum de l'axe des RD 130, 133 et 223,
  - à 5 mètres minimum des emprises des autres voies existantes à modifier ou à créer.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
  - les équipements publics d'intérêt général.

#### ARTICLE Ub.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

*ARTICLE Ub.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

*ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL*

Sans objet

*ARTICLE Ub.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant,
  - aux constructions à usage agricole.

*ARTICLE Ub.11 – ASPECT EXTERIEUR*

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptées dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant. Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
  - de contraintes techniques d'implantation,
  - d'une meilleure intégration dans le site.

## § 2 – ASPECT DES MATERIAUX

### *Toitures*

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
  - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
  - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique.
  - L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
  - Les tuiles canal anciennes posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les constructions à usage artisanal, de services et agricole, les toitures ne devront pas présenter de brillance.

### *Maçonneries*

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings et briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Dans tous les cas, les enduits seront de couleur clair.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

## § III – PERCEMENTS

### *Ouvertures*

- Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible.
- Les menuiseries seront placées en retrait, soit à mi épaisseur de mur.

## § IV – CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Les murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

*ARTICLE Ub.12 – STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

*ARTICLE Ub.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES*

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m<sup>2</sup> de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

*ARTICLE Ub.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet