

ZONE Ub

La ZONE Ub correspond au « lotissement » du Gaillard, situé au Nord du bourg, à proximité de la route départementale 50. Ce secteur sans composition nécessite un aménagement structurant.

Les constructions y sont implantées, principalement, en retrait par rapport à l'alignement des voies.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activités industrielles, agricoles et commerciales ;
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- l'utilisation comme habitat permanent, du camping, caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité existante dans la zone ;
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
 - les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone ;

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Ub :

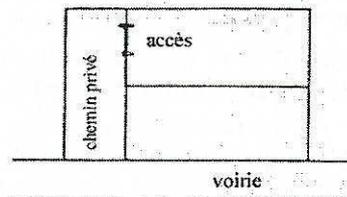
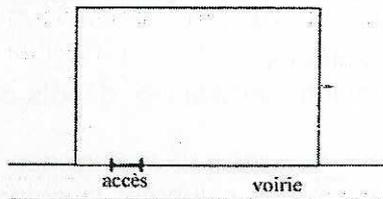
- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone ;
- les abris de jardins d'une surface au sol maximale de 9 m² ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

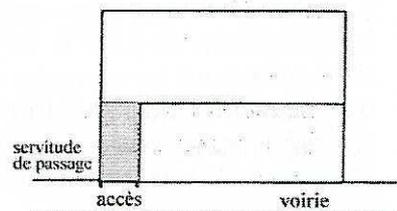
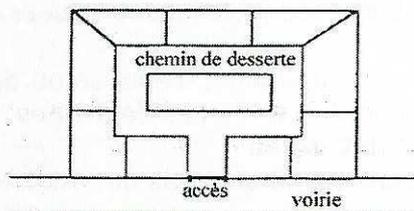
ARTICLE Ub 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès devra avoir une largeur minimum de 3,50 mètres jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 mètres praticables, au-delà.



Lotissement



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Réseau collectif inexistant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ub4₂.

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

Implantation en retrait de l'alignement des voies

- Toute construction devra être édifiée à au moins :
 - 5 mètres de l'alignement pour les maisons individuelles et leurs annexes ;
 - 6 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
 - pour les constructions desservies par un chemin ou accès privé (servitude de passage, chemin privé...)

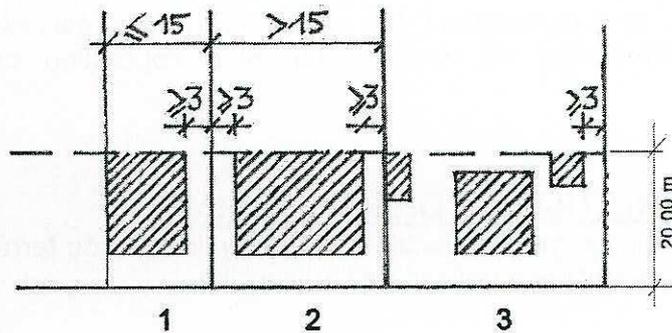
Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de péril, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie qui dessert la parcelle :

1. Dans le cas où la parcelle a une façade inférieure ou égale à 15 mètres ; sur une au moins des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée ;
2. Dans le cas où la parcelle a une façade supérieure à 15 mètres : en limite séparative, ou en retrait, dans ce dernier avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée,
3. Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.



- Les constructions principales doivent être implantées au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de la limite séparative, côté accès, dans le cas d'un terrain accessible par un chemin ou accès privé (second rang).

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :
 - 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEURS

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel en bordure de la voie publique desservant la parcelle.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faitage ou aux acrotères des superstructures :
 - 2 niveaux + comble pour les constructions à usage d'habitation.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article Ub 14.
- Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si l'esprit de la construction à y édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,

3. Façades

Les soubassements et les façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous les matériaux ajoutés à la façade originelle ;
 - tous les matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts ;
 - le bardage métallique.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable ou ocré).
- L'enduit blanc pur est interdit.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture,

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- Les baies seront rectangulaires et verticales, à l'exception des entrées de garages ;
- Les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

4. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

Pente

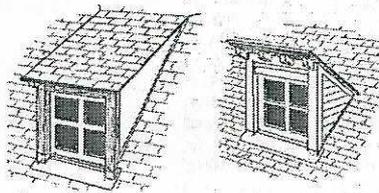
- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie, sans représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - l'ardoise naturelle ou d'aspect similaire,
 - la tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), ou d'aspect similaire,
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium.

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



Extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,

5. Clôtures

Aspect

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
 - sur voie publique, la clôture doit être soit :
 - un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs seront réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits.

- un muret bas surmonté d'une grille dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 1,80 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur maximale de 0.70 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
- en limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être :
 - une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre, maçonnerie traditionnelle, enduite au mortier de chaux et sables ou en matériau enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur,
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (Confère le nuancier des couleurs).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.
- Les portails d'accès doivent être édifiés, en recul, à au moins 5 m de l'alignement.

7. Constructions annexes

Aspect

- Les constructions annexes (garages, appentis ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Pente

- Pour les annexes accolées à la construction principale, leur pente de toit doit être, dans la mesure du possible, identique à cette dernière, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - l'édification de murs de parpaings non enduits
 - l'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

8. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

- Les ossatures seront constituées d'éléments « fins » de même nature si possible, et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les vitrages tant en parties verticales qu'en parties rampantes seront à privilégier aux matériaux translucides en « polycarbonate ».

9. Abris de jardins

- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de 10 logements collectifs ou dans les lotissements de 5 lots et plus. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant eu regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces libres de construction :

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.