

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties agglomérées de la commune (Bourg, Certeau) dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles. Elle comporte un secteur UBp, dont le paysage particulier est à protéger, un secteur UBec où ne sont autorisés que les équipements collectifs, et un secteur UBi qui correspond à la petite zone d'activités économiques des Plantées.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole, à l'exception des surfaces de vente des produits
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 5 - Dans le seul secteur UBi, les constructions à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UB2.
- 6 - Dans le seul secteur UBec, toutes occupations, utilisations du sols et constructions autres que celles destinées aux équipements collectifs.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB 1 sont admises.

Sont toutefois soumises à des conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des bâtiments autorisés.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des bâtiments et non celles des annexes.
- dans le secteur UBi, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les portails destinés à l'accès des véhicules automobiles doivent être implantés suffisamment en retrait de l'alignement pour permettre un arrêt provisoire sans gêner la circulation pendant la manoeuvre d'ouverture du portail.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des

véhicules de secours.

- 5 - A l'extrémité des voies nouvelles en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. En attente de la réalisation du réseau collectif, si les caractéristiques du sol de la parcelle le permettent, et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur. Il est rappelé que le raccordement au réseau collectif est obligatoire une fois celui-ci réalisé, conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, et afin d'éviter le rejet direct non régulé sur la voirie, le pétitionnaire devra prévoir pour chaque construction des ouvrages de rétention-infiltration (base de 4 à 5 m³ par habitation, à préciser selon les constructions) destinés à stocker la pointe de l'événement pluvieux, en permettant d'une part un débit de fuite par un petit orifice (restituant le débit écoulé sur le terrain avant construction), et d'autre part une infiltration progressive une fois le temps sec revenu. Etant donné la présence d'eau à faible profondeur localement, ce stockage se fera préférentiellement de manière horizontale (grosses buses percées) de manière à rester le plus en surface possible (sinon l'ouvrage risque de drainer le terrain). De même, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol pour éviter les remontées d'eau à faible profondeur. Lors d'opérations importantes de constructions (lotissements, collectif), une étude particulière devra être réalisée afin de cerner les problèmes se posant dans le secteur, et de dimensionner des ouvrages de rétention ou/et d'infiltration en fonction du terrain et du programme. Tous ces dispositifs sont à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le seul secteur UBp, pour être constructible un terrain doit avoir une surface égale ou supérieure à 1000 m². L'article n'est pas réglementé dans les autres secteurs et le reste de la zone UB.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour l'implantation des portails d'accès automobiles en retrait de la voie publique, et dans le cas de terrain riverain de plusieurs voies.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres ; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, ou pour des raisons d'harmonie, afin de tenir compte du bâti existant et avoisinant.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 60% de la superficie du terrain dans le secteur UBi, et n'est pas réglementée dans le reste de la zone.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Une étude sera fournie au permis de construire.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique toutefois pas dans les secteurs UBec et UBi. En outre dans le reste de la zone la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 10 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Les couvertures seront de couleur rouge vieilli (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas et de piscines et des serres).

4/ Murs et enduits

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

5/ Ouvertures

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

6/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

7/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale est limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction et devra être établi en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,20 sauf dans les secteurs UBi et UBec où il n'est pas réglementé.