

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La **zone UB** correspond au paysage urbain de type "organique". Ce sont les faubourgs ruraux structurés initialement par les fermes, dont certaines sont exemplaires au plan architectural, et complétés par de l'habitat et des implantations plus récentes. L'ensemble de la Commanderie contribue à la structuration urbaine de ce faubourg.

La zone UB a pour vocation l'habitat, les services, les équipements, l'activité artisanale et les fermes . Elle s'inscrit dans la continuité de la zone UA. Le bâti, majoritairement est implanté à l'alignement de la voie sur un parcellaire en bandes étroites, parfois l'implantation se fait en léger retrait de la voie. La continuité visuelle est assurée à la fois par les murs de façade et par les murs de clôture.

Cette zone comprend un secteur UBa qui ne bénéficie pas de l'assainissement collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés dans le Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature,

- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- les extensions des constructions existantes sans changement de destination.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender pour toute construction les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

- 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. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UB 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II – Assainissement

Les dispositifs d'assainissement devront prendre en compte les dispositions du SPANC

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En secteur UB a , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréé avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé en zone UB.
- En secteur UBa, il est demandé une superficie minimale de 600 m².

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 6 m par rapport à la limite de la voie. Cette règle ne concerne pas les constructions existantes.
- A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 30 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant.
- la ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une des limites séparatives.

- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contiguës.

Article UB 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.
- Les abris de jardins ont une superficie maximale de 10 m².

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1+ un seul niveau de combles.
- La hauteur des constructions à usage agricole ou artisanal ne pourra excéder 15m.
- La hauteur totale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les construction existantes ainsi que leurs modifications. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement .

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les sous sols sont interdits, sauf à Auwillers.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 55 degrés sur l'horizontale. Cependant les croupes sont admises, à condition que la ligne de faitage soit au moins égale au 2/3 de la longueur de la toiture. Pour les annexes, elles devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > Soit en tuiles mécaniques petit moule sans côtes apparentes (22/m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile plate d' »une seule tinte plutôt foncée.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente..
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, qui pourront être recouvert d'un bardage peint dans les tons ardoise ou tuile.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être soit en pierre de taille, soit en moellon, soit en briques rouges et pierre de taille pour la modénature. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte ivoire, crème, rappelant la pierre calcaire locale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, qui pourront être constitués d'un bardage peint dans les tons pierre, ou brique.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc, soit en métal laqué.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et présenter soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets, soit des persiennes.
- Les volets à enroulement sont admis à condition que les coffrets soient placés à l'intérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés sauf imposte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature peut être très élaborée : Corniche, bandeau d'étage et soubassement pour les subdivisions horizontales ; chaînage d'angle, encadrement des baies pour les subdivisions verticales.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 m soit, en pierre de taille, soit en moellon (Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit en enduit taloché de teinte ivoire ou crème, couronné d'un chaperon en pierre de taille ou pierre reconstituée. Le mur bahut sera surmonté d'une grille à barreaudage

droit et vertical, d'une hauteur de 0,80 m, soit d'un mur d'une hauteur de 2 m à 2,5 m.

- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être constitués d'une grille métallique à barreaudage droit et vertical peint.
- En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales.

DIVERS

- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de l'espace public.
- Tous les réseaux doivent être enterrés.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans surépaisseur.

Article UB 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
 - pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation*
 - > 2 places de stationnement par logement
 - pour toute création ou construction à usage de bureau*
 - > 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction,
 - pour les constructions à usage de commerce*
 - > non réglementé,
 - pour les hôtels et les restaurants*
 - non réglementé,
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UB 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UB 14 Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.