

Chapitre II Règlement de la zone UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes du bourg d'Ardon. Elle regroupe l'urbanisation linéaire le long des voies publiques et divers lotissements récents. Elle est destinée à recevoir de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend un secteur UBa correspondant à divers lotissements et un secteur UBb correspondant à un lotissement situé à l'entrée du bourg.

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

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- 1.1 Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB2.
- 1.2 Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3 Sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage, les installations et travaux divers définis aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme (à l'exception des affouillements et exhaussements de sol).
- 1.4 De plus, hors des secteurs UBa et UBb et sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, les extensions et modifications des installations classées existantes, ainsi que la création d'installations classées soumises à déclaration indispensables à la vie et à l'activité de la zone.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 2.1 Les constructions à usage industriel ou agricole et les installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère

urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 Les caravanes isolées.

2.3 Les terrains de caravanes.

2.4 Les terrains de camping.

2.5 Les affouillements et exhaussements du sol.

2.6 Les carrières.

2.7 Les démolitions de nature à compromettre un élément du patrimoine architectural.

2.8 De plus dans les secteurs UBa et UBb, les constructions à usage artisanal et les installations classées quelles soient soumises à déclaration ou à autorisation.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UB3 – Accès et voirie

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

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

a) Eaux usées : les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être dirigées sur le réseau public d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public recevant les eaux pluviales ou si les capacités du réseau ne permettent pas d'accueillir les eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m².

5.2 Dans les secteurs UBa et UBb, cette superficie minimale est portée à 1 200 m².

5.3 Ces règles ne s'appliquent ni aux équipements destinés à un service public, ni aux reconstructions, ni aux extensions de constructions existantes.

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m en retrait de l'alignement.

6.2 Toutefois, dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m en retrait de l'alignement ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.3 Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments non conformes aux précédentes règles.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Hors des secteurs UBa et UBb, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

7.2 Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions et leurs annexes doivent être implantées en retrait de la limite séparative.

7.3 Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, le distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les pointes de pignon ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas de surélévation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant non conforme.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie du bâtiment qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UB9 – Emprise au sol

Il n'est fixé de règle.

Article UB10 – Hauteur des constructions

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.2** Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (art. UB7 et UB8) la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m. Cette hauteur maximale peut toutefois être dépassée par les constructions destinées à un service public.
- 10.3** De plus, dans les secteurs UBa et UBb, l'égout du toit ne devra pas être situé à plus de 3.40 m par rapport au sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain. Cette hauteur ne pourra pas dépasser 3 m pour les bâtiments annexes.
- 10.4** Toutefois, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes qui dépassent ces valeurs et celles résultant de l'application des articles UA7 et UA8 peuvent être autorisées. La hauteur de la reconstruction ou de l'extension ne devra pas dépasser celle de la construction existante.

Article UB11 – Aspect extérieur

- 11.1** D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisés.

11.2 Dispositions particulières

11.2.1 Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.40 m, cette hauteur étant mesurée au

droit de la façade dans sa partie la plus enterrée dans le cas de terrains en pente.

Dépendances

Dans le secteur UBa, les annexes isolées à l'exception des bassins et des piscines non couvertes sont interdites. Les bâtiments annexes de toute nature (garage, chaufferie, buanderie, etc....) devront être incorporés à la construction principale ou accolés à celle-ci.

Les toitures de constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes... ainsi que celle de vérandas, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Le débordement latéral des toitures ne devra pas dépasser 0.30 m.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») ; il en est de même pour les annexes isolées tels que bûchers, abris, cabanons... de moins de 2.50 m de hauteur au faîtage. Dans ces cas la pente pourra être réduite sans être inférieure à 30°.

Les toitures, sauf pour les vérandas seront réalisées, soit en petites tuile plate, terre cuite ou béton (au minimum 40 au m²), soit en ardoises naturelles rectangulaires, soit en matériaux d'aspect similaire. En tout état de cause, les matériaux tels que fibrociment, schingle, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées ou non, sont interdits.

Toutefois dans les secteurs UBa et UBb, les toitures ne pourront être réalisées qu'en petite tuile plate de terre cuite (au minimum 40 au m²).

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Leur largeur devra être inférieure à leur hauteur. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limites.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Les souches seront en briques avec un couronnement d'au moins deux rangs de briques.

L'emploi sans parement ou enduit extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert est interdit.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire (le blanc pur étant exclu).

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites.

Les menuiseries extérieures ne doivent pas être peintes avec des couleurs criardes.

Les citernes à gaz, fuel domestique et les combustibles devront être masqués par un écran de verdure.

11.2.2 Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, les dispositions particulières de l'article 11.2.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à un service public.

11.2.3 Les antennes paraboliques :

Elles doivent être implantées de façon discrète de préférence sur les souches de cheminées et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4 Les clôtures :

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 0.60 m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une claire voie ou de lices. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1.40 m. Les piliers des portails et portillons d'accès ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80 m ; de part et d'autre de ces accès des murs pourront être établis dont la largeur ne devra pas dépasser 3 m et la hauteur 1.60 m.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas comporter de plaques de ciment sauf sur une hauteur de 0.40 m. La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m.

11.3 Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel qu'église, gymnase, château d'eau...
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou sur les terrains attenants.

Article UB12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement. Toutefois, en cas de logement locatif social, une seule place est imposée,
- dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Article UB13 – Espaces libres – plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Hors des secteurs UBa et UBb, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0.25. Dans les secteurs UBa et UBb, il est fixé à 0.175.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions destinées à un service public.

Article UB15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.