

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE D'EXTENSION DU BOURG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux premières phases d'extensions du centre bourg de Mareau aux Prés et aux quelques extensions du hameau des Muids

La zone UB

Elle est située en limite du centre ancien. L'habitat s'organise le long des axes de communication rue de la Bedelle, secteur de l'Aubray, rue des Muids.

Elle présente des caractéristiques urbaines moins marquées et une densité plus faible que la zone UA.

Les constructions se présentent majoritairement implantées en retrait de la voie, on retrouve des habitations à l'alignement.

La zone UB identifie un secteur UB' dans l'attente du raccordement de ces constructions au réseau d'assainissement collectif.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UB, dont son secteur UB', est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les conditions précisées par le Code Forestier.*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 15 m².
- Les piscines sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

- Les installations classées sous réserve d'être soumises au régime de déclaration et d'être nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain à l'exception des activités agricoles et viticoles.
- Les constructions à usage d'activités et notamment à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions et les extensions à usage d'activités agricoles et viticoles.
- Les reconstructions après sinistres à l'identique.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant d'accéder aux différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation et à usage commercial doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En secteur UB' :

- En l'attente ou en l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que leurs eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de s'informer auprès du service responsable pour l'installation d'un tel dispositif.
- Les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau collectif.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif lorsqu'il existe.
- L'épandage sur la parcelle doit être privilégié, et à défaut tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UB' :

- En l'attente ou en l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de présenter une surface suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Expression de la règle

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite entre 0 et 3 mètres par rapport à la voie publique.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite au-delà de 10 mètres par rapport à la voie publique, sauf si elle empiète dans la bande de 3 à 10 mètres.
- Les annexes et les abris de jardins doivent être soit dans l'alignement de la construction principale, soit à l'arrière de la construction.

Exceptions pour

- Les opérations d'ensemble, les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie,
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions à usage d'habitation, les extensions, les commerces, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et reconstruction de bâtiments existants, et d'opérations d'ensemble non conformes à la règle énoncée ci-dessus.
- De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage, à l'exception des bâtiments d'activités viticoles où la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.

Exceptions pour

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 – RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

3- FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activité

- Les bardages bois peints ou teintés.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment teintés.
- En cas d'extension ou de restauration, les matériaux d'origine pourront être utilisés, à l'exception de tout matériau métallique, tôle ou tout autre matériau d'aspect brillant.

4- TOITURES

- La toiture principale doit présenter par corps de bâtiments deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés, à l'exception des abris de piscine et les serres.
- Pour les bâtiments annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises, sans toutefois être inférieure à 30 degrés, ainsi que des bâtiments à une pente sous réserve d'être accolés à un bâtiment existant ou à un mur existant.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.

Pour la couverture des constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les bâtiments d'activités et d'équipement, les abris de piscine et les serres, sont autorisés :

- L'ardoise naturelle ou matériau similaire.
- La tuile plate rectangulaire.
- Pour les abris de piscine, les vérandas et les serres, des dispositions différentes sont autorisées.
- Pour les annexes, tous matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs, compatibles avec l'environnement.
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibro-ciment, bardeaux asphalte...) de couleur compatible avec l'environnement.
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

5 – OUVERTURES SUR TOITURE

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

6 - MENUISERIES

- La couleur des menuiseries des fenêtres, des portes et volets doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

7 - VERANDAS

- Seules sont autorisées les vérandas qui ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle est partie intégrante du projet.
- Elles doivent être accolées à la construction principale.
- Pour les annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises.

8 - CLOTURES

Dispositions générales :

- Les murs traditionnels, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

Expression de la règle

Clôtures sur voies publiques

- L'ensemble ne doit pas excéder 1,40 m à partir de l'état initial du terrain naturel.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Sont autorisées :
 - un mur plein n'excédant pas 1,80 m,
 - un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie vive. Les essences locales seront préférées aux végétaux de type thuya.
- Les plaques béton et les tôles ondulées sont interdites..

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement aménagées sur a propriété et pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 1 place par logement.
- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins deux stationnements par unité logement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.