

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
UB**

Caractère de la zone

La zone UB correspond à des quartiers qui se sont développés autour de hameaux de constructions anciennes. Le règlement vise à la préservation de leur caractère. En particulier, les constructions nouvelles seront implantées dans le respect des lignes générales d'implantation des constructions anciennes.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec cette vocation résidentielle dominante.

Article UB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UB.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les hébergements légers de loisirs, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- Les nouvelles installations industrielles,
- Les nouvelles installations conchylicoles, ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet.
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes.

Article UB.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. UB.2

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation dominante de la zone :

- les établissements à vocation artisanale, ou de service
- les entrepôts commerciaux ou surfaces commerciales.

Article UB.3 Accès et voirie

Art. UB.3

I - ACCES :

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 le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La division d'un terrain de grande profondeur ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'un accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles, situées à l'arrière de la première est requise.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Article UB.4 Desserte par les réseaux

Art. UB.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UB.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Art. UB.5

Néant.

Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UB.6

Les constructions devront être implantées au moins à 3 mètres de l'alignement des voies.

Elles respecteront les lignes générales d'implantation des constructions traditionnelles, en particulier le sens de faitage principal des toits.

L'extension d'une construction existante est autorisée (dans le prolongement de la façade ou du pignon) sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Afin d'éviter tout stationnement ou manœuvre sur les voies lors de l'entrée et de la sortie des véhicules, les nouveaux porches et portails seront réalisés en retrait de la voie, à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UB.7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Néanmoins, l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition est autorisée.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. UB.8

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Art. UB.9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas lors de l'aménagement de constructions existantes.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UB.10 Hauteur des constructions

Art. UB.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11m au faitage.

Un dépassement de cette hauteur sera autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment existant, pour respecter sa hauteur.

Au-dessus de cette limite, seuls les ouvrages techniques de faible emprise (tels que souches de cheminée ou de ventilation,...) pourront être édifiés.

Dans la partie ouest de la commune, telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, la réalisation de sous-sol est interdite.
Sur le reste de la commune, les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UB.11 Aspect extérieur

Art. UB.11

1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet » recouvertes de bois clair sont interdites. Sont seulement autorisés :

- Le bardage ou l'essentage de bois naturel (destiné à devenir gris)
- les matériaux simili-bois dans la gamme de couleur autorisée,

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat et préférentiellement de couleur ardoise.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

L'emploi de zinc est autorisé.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris ou beige-jaune. L'emploi de blanc pur ou de couleur très claire ou vive est interdit. Les éléments de modénature

d'une façade (encadrements de portes ou fenêtres,...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions. Les murets de pierres, existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

En bordure de voie, sont seulement autorisés les éléments suivants, seuls ou combinés :

- les lisses normandes,
- les murets surmontés ou non de lisses normandes ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,5 m.
- les haies vives doublées ou non de grillages.

2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES :

Hangars à usage d'activités

Les volumes sont simples. Les toitures sont principalement constituées de deux pans symétriques. L'emploi de bardage de bois en façades est recommandé. Sinon tout autre matériau présentera une couleur proche de celles des matériaux traditionnels, ou foncée ; Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques similaires (matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- les constructions de grandes dimensions seront préférentiellement formées de plusieurs volumes ;
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Autres constructions

Les volumes seront simples, nettement plus longs que larges. Les balcons sont interdits.

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente de 40 à 50°. Les toitures à la Mansart sont autorisées. Les annexes à pente unique auront une pente comprise entre 30° et 50°.

On privilégiera la réalisation de lucarnes coutançaises ; Les chiens-assis sont interdits. Les châssis de toit seront plus hauts que larges ; ils seront implantés dans le plan de la toiture

Les maçonneries en moellons apparents présenteront des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient réalisées en maçonnerie de pierres seront enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Article UB.12 Stationnement

Art. UB.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.

Article UB.13 Espaces libres et plantations

Art. UB.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser sont constituées de haies bocagères. Les clôtures grillagées sont doublées de haies. Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

L'emploi d'essences locales est recommandé.

Rappel: les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

Article UB.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

art. UB.14

Néant.