



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension du centre ancien de Levier. Son tissu plus aéré que celui de la zone UA est constitué principalement de pavillons individuels ou groupés dont la plupart ont été édifiés dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements).

Dans cette zone à vocation résidentielle sont également admis les commerces et les diverses activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Elle comporte les secteurs :

- UBli lié aux activités de sports, de loisirs et aux équipements publics, comprenant des risques d'inondation où les constructions doivent s'implanter au-dessus du niveau de la côte des plus hautes eaux connues,
- UBb lié à l'école d'agriculture,
- UBr où l'assainissement de type autonome est autorisé,
- UBv lié à la présence de vestiges archéologiques définis par la DRAC.

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

Rappels :

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
 - a) l'édification de clôtures,
 - b) les installations et travaux divers conformément aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - c) les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et repéré dans les documents graphiques en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés non classés au Plan d'Occupation des Sols restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles, excepté en UBb.
- Les nouveaux bâtiments agricoles et les reconstructions de bâtiments agricoles totalement sinistrés, autres que ceux constituant des annexes au siège d'exploitation existant, excepté en secteur UBb.
- Les reconstructions de sièges d'exploitation agricole totalement sinistrés, excepté en secteur UBb.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R.443-13-2° du Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès, excepté en UBli.
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- La création, l'extension et la reconstruction après sinistre d'entrepôts commerciaux, d'établissements et d'installations classés ou non, ainsi que l'extension de bâtiments agricoles existantes à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements collectifs existants.
- Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur UBli, les constructions autorisées doivent répondre aux conditions suivantes :

- elles ne doivent pas comporter de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- le niveau du plancher le plus bas doit se situer au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- elles doivent être en liaison avec les sports ou les loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public qui devrait permettre l'alimentation de poteaux d'incendie de Ø 100 mm conformes à la norme NFS 61213.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

. En dehors du secteur UBr :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite.
- En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mise hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée en séparatif au système public quand celui-ci sera mis en place.

. Dans le secteur UBr :

- L'assainissement de type autonome est autorisé.

2.2 - Eaux pluviales.

- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux. Néanmoins, des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

Les réseaux d'électricité "basse et moyenne tension" et de téléphone seront de préférence réalisés en souterrain ou disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains.

. En dehors du secteur UBr :

Néant.

. Dans le secteur UBr :

La parcelle sera dimensionnée pour accueillir les dispositifs liés à l'assainissement de type autonome.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins de l'alignement des voies.
- Toutefois, ce retrait pourra être inférieur à 4 m ou être nul :
 - . dans le cas d'extension de bâtiment existant, lorsque celle-ci est rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels,
 - . lorsque dans le cadre d'un plan de composition la voirie sera réservée plutôt aux piétons qu'à la circulation des véhicules,
 - . en raison d'impératifs techniques liés à la topographie du terrain,
 - . pour les annexes, si elles n'apportent pas de gêne à la circulation. Lorsque la parcelle est située entre deux voies circulées, les annexes pourront être implantées en limite d'une seule des deux voies et sans apporter de gêne à la circulation.
- Les piscines doivent s'implanter à 4 m au moins des voies et emprises publiques.
- Des retraits autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, soit $H/2$ minimum 4 m.
- Toutefois, la construction de bâtiment est autorisée :
 - a) A 3 m des limites séparatives :
 - . dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement ou permis groupé) pour permettre le jumelage futur des bâtiments par des annexes complémentaires,
 - . dans le cas d'extension de bâtiment existant.
 - b) En limite séparative :
 - . dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement ou permis groupé) en vue d'assurer l'intimité des espaces privés,
 - . lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier,
 - . lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 3,20 m,
 - . lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiment existant rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.
- Les piscines doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (Article R.111.16 du Code de l'Urbanisme).

- Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance minimale de 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet alinéa ne s'applique pas aux bâtiments annexes de faible surface (inférieur à 20m²).

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la Surface Hors Oeuvre Brute du niveau de construction édifié sur le sol (SC) par la Superficie du Terrain considéré (ST), soit $SC / ST = CES$.

Le CES n'est applicable qu'aux constructions, transformations et extensions d'établissements à usage d'activités (commerces, services, établissements classés ou non, entrepôts commerciaux).

Le CES est égal à 0,60.

Le dépassement du CES est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont l'emprise au sol excédait celle résultant de l'application du CES défini ci-dessus, à condition que la nouvelle construction ait une destination compatible avec le caractère de la zone, et que son emprise au sol n'excède pas celle du bâtiment initial.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- . 2 niveaux, soit (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles),
- . 3 niveaux, soit (rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles) dans le cas de création de logements en immeubles collectifs,

(le rez-de-chaussée se situe au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de l'entrée principale du bâtiment).

- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.

Dans tous les cas, un dépassement de hauteur pourra être admis en raison d'impératifs techniques justifiés liés à l'architecture ou à l'adaptation au sol.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Façades.

- Tous les matériaux d'imitation sont proscrits (faux-bois, fausses pierres, etc. ...).

- Les bâtiments industriels seront traités, comme les bâtiments agricoles, à dominante de tôles laquées de couleur, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (tôle ondulée, bac alu,...) étant interdit.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un bardage, d'un revêtement mural ou d'un enduit tels que moellons de bétons, briques creuses, béton brut de décoffrage, charpente métallique porteuse... devront être traités.

- Les couleurs blanches sont interdites en grande surface mais pas s'il s'agit d'une restauration et possible pour des éléments architecturaux de façade. On recherchera une tonalité d'enduit approchant les couleurs de l'habitat traditionnel en ce qui concerne les habitations. Quant aux bâtiments d'activités, ils pourront être traités dans les tonalités foncées. Des couleurs vives peuvent être employées sur les menuiseries.

3 - Percements.

- Pour la restauration, on prendra soin de ne pas modifier les proportions des percements des façades. Il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes.

- Les fenêtres à petits carreaux sont déconseillées.

4 - Toitures.

4.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum.

- Compte tenu du climat, les débords importants sont conseillés. Minimum 0,60 m.

- La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Elle sera adaptée en fonction des matériaux utilisés et respectera une pente minimale de 25°. Les annexes présenteront les mêmes règles pour les toitures. Des dérogations sont possibles en cas de toiture végétalisée.

- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants :

- . une extension d'une toiture terrasse existante, ou pour une extension liant deux bâtiments,
- . création d'une toiture terrasse dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.
- . une création d'une toiture végétalisée

- Les toitures à un seul pan sont interdites. Elles peuvent toutefois être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

- La direction du faîtage principal se composera avec les directions générales des toitures environnantes. et également en fonction du meilleur ensoleillement possible et de l'implantation éventuelle de panneaux solaires.

4.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Le fibrociment ondulé ou le polyester sont interdits pour les zones d'habitation.

Le matériau de couverture sera en tuiles ou en tôles pour les bâtiments d'activité. Les matériaux existants pourront être conservés en cas d'extension ou de réhabilitation. La couleur respectera la dominante locale, à savoir la couleur brun-rouge.
Les panneaux solaires sont autorisés et même recommandés.

5 - Clôtures.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, pourront être constituées soit par des haies, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, soit par des murs pleins qui seront avantageusement constitués en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit mastique.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m, les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,50 m de hauteur.

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites ainsi que tous les matériaux étrangers à la région.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas la cote maximum de 0,80 m, ceci sur une longueur minimum de 50 m de part et d'autre du carrefour.

6 - Annexes.

- Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages sont soumises aux mêmes prescriptions que le bâtiment principal.

- Il est souhaitable que le garage soit situé en rez-de-chaussée. Accolé à la maison, il peut améliorer sa volumétrie. Il peut être aussi un élément de continuité bâtie en prolongeant la clôture s'il est implanté en limite de propriété (éventuellement jointif au bâtiment voisin dans les zones autorisant la construction en ordre continu).

7 - Divers.

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,80 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :

- . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
- . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules.

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété, dont une hors clôture.

- Pour les autres constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement ou studio.

- Pour les établissements à usage de commerce, il sera aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la surface de vente.

En ce qui concerne les établissements commerciaux, soumis à autorisation de la Commission Départementale de l'Équipement Commercial (CDEC), le projet devra également se conformer aux exigences de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme issues de l'article 34-III de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, qui limitent les surfaces de stationnement (bâties ou non), à une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services publics et d'activités artisanales, en plus des besoins du service, du personnel et de l'exploitation, il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) de la construction.

- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,

- soit à solliciter l'application du 3^e alinéa de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

- Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Le coefficient d'Occupation du sol (COS) est le rapport de la surface de plancher hors oeuvre nette (SP) par la superficie du terrain considéré (ST), soit $SP/ST = COS$.

- Le COS n'est pas applicable :

- . aux constructions à usage d'activités (commerces, services, établissements classés ou non, entrepôts commerciaux, et bâtiments agricoles),
- . aux constructions d'établissements publics, scolaires, sanitaires et hospitaliers,
- . en secteur UBb.

- Le COS applicable est de 0,35.

Toutefois, dans le cas de création de logements en immeubles collectifs ou en maisons individuelles groupées, le COS pourra être porté à 0,50.

- Le COS n'est pas limité dans le cas de transformations et d'extensions de bâtiments existants à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) du projet n'excède pas 20 m².