

CHAPITRE 2

ZONE UB

Zone urbaine

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage agricole

Les carrières

Les dépôts de véhicules,

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées

Les parcs résidentiels et l'habitat léger de loisir

Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.

- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale

- Les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par les voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics.

Tout lotissement ou ensemble de plus de 5 logements doit réaliser les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. - Assainissement

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées de provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, dans le cadre d'une convention passée avec le gestionnaire de la STEP.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales vers les fossés latéraux des routes départementales est interdite.

4.3. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4m de l'alignement des voies publiques.

Le long des voies principales, les murs de clôture doivent se reculer d'1m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions doivent être intégrées ou accolées au volume de la construction principale, sauf impossibilité dûment justifiée :

- localisation d'un garage près de la voie d'accès en cas de terrain à forte pente
- locaux annexes des piscines
- locaux techniques

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 7m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes.

Adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural des constructions doivent être choisis de façon à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation). Les terrassements doivent rester réduits et le sol sera remodelé après travaux selon son profil naturel.

Les toitures

Elles seront simples sans décrochés multiples

La pente des toitures doit être comprise entre 27° et 33°.

Le faîtage principal est parallèle aux courbes de niveau.

Les couvertures doivent être en tuile canal, tuiles romanes ou similaires

Les terrasses

Elles sont admises si elles n'excèdent pas 30% de la surface de la toiture.

Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

Les enduits seront réalisés à la chaux, grattés ou talochés.

La couleur est donnée par un sable ocré ou par un badigeon. Elle sera choisie parmi les nuanciers déposés en mairie.

Menuiseries - Ferronneries

Les menuiseries extérieures peuvent être colorées ou teintées dans la masse en évitant toute brillance. Les rampes et ferronneries doivent être simples, avec des barreaudages métalliques droits.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Antennes et climatiseurs

Toute implantation en façade, en saillie sur la voie publique est interdite. Les divers éléments doivent être intégrés dans les toitures ou dans les parties annexes des constructions.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé

Clôtures

Les murs de clôtures seront simples et sans éléments décoratifs. Ils doivent être traités en harmonie avec la construction à laquelle ils sont rattachés (même matériaux, même enduit).

Les grillages doivent être doublés de haies vives. Celles-ci s'efforceront de privilégier les espèces locales et d'implanter des essences variées pour assurer une diversité des alignements.

Sont interdits

- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits,
- les crépis à la tyrolienne, les enduits synthétiques et les bardages bois,
- les barreaudages métalliques de forme courbe,
- les vérandas, les marquises,
- l'utilisation du béton moulé fantaisie en décoration (rambarde) et en clôture.
- les canisses et panneaux bois en clôture.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :
1 place de stationnement pour les premiers 100 mètres carrés de SHON
+ 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire.
- pour les restaurants :
1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion :
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les établissements d'enseignement :
1 place par classe pour l'établissement du premier degré

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés et traités en espaces verts. Ils s'efforceront de privilégier les espèces locales et d'implanter des essences variées pour une meilleure intégration dans le site et contribuer à la biodiversité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est limité à 0,3.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure.
