

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine équipée, correspondant aux extensions anciennes et récentes du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités diverses. Elle est définie en fonction du site, des contraintes naturelles, mais principalement en raison de la proximité des services publics et des possibilités de raccordement aux divers réseaux.

Elle comprend un secteur UB1 non desservi par le réseau public d'assainissement.

Articles UB 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites En zone UB, hors secteur UB1, sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôts.
- Les nouveaux campings et terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les nouveaux parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteur UB1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, Zones d'Aménagement Concerté....)
- Les campings et terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises en zone UB et secteur UB1 sous réserve :

- Qu'elle puissent par nature être implantées dans une zone à vocation d'habitat ;
- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. Est également admise l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UB. Toutes justifications techniques doivent être produites pour émontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter l'écoulement d'eau de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des services publics (notamment ramassage des ordures ménagères).

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement. En secteur UB1, les eaux usées doivent être traitées dans des dispositifs d'assainissement autonome conformes au schéma directeur d'assainissement communal.

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire désigné.

En cas d'imperméabilisation des sols (nouvelle construction, extension d'une construction avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux de ruissellement, dimensionné sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5l/s/ha.

4) Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre de lotissements ou d'opérations groupées doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou d'une construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles fixés sur les façades pour l'électricité et le téléphone. Ces câbles emprunteront le même tracé et devront s'intégrer le plus discrètement possible, le long des lignes de composition de la façade (corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales) ; ils seront peints dans le ton de la façade.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En secteur UB1, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1 000 m² pour être constructibles.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- Soit dans le prolongement des constructions existantes,

- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent :

- soit jouxter la limite séparative,
- soit être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut pas être inférieure à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes (garages, auvents, abris de jardin...).

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions Définition de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas trente mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

La hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics dont la hauteur pourra, pour des raisons de fonctionnement ou de conception architecturale, dépasser les 9 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

La topographie du terrain doit être absolument respectée.

Tout projet de construction présentant une architecture traditionnelle ou régionale ne doit pas sombrer dans le pastiche et doit utiliser des matériaux traditionnels.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et avoir un aspect qui

s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale. Elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, surmonté d'un grillage à claire voie ou d'un barreaudage en fer, doublé d'une haie vive. Les parties bâties devront être enduites sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec les façades des bâtiments environnants. Les haies vives seront constituées d'essences de préférence traditionnelles ; les haies continues d'une même essence (thuyas....) sont à proscrire.

Les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Les murs pignons devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les couvertures seront réalisées en tuile canal ou similaire de couleur claire ; les teintes rouges sont à exclure. D'une manière générale, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés non lissés seront réalisés au nu du mur.

Les enduits devront présenter une couleur en harmonie avec l'environnement, de préférence dans une gamme d'ocre allant au clair.

Article UB 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement 'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les obligations sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement ; dans les opérations d'ensemble, il convient de prévoir, en plus de ces deux places de stationnement par logement, des emplacements supplémentaires de stationnement public, en aire collective ou en accompagnement de la voirie, à concurrence d'un emplacement par logement envisagé. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une seule place de stationnement par logement, conformément au Code de l'urbanisme.

- Constructions à destination de bureaux et d'artisanat : 1 place pour 15 m² de SHON.

- Commerces de détail de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de SHON.

- Hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

- Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe

- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe

- Etablissements d'enseignement supérieur et de formation des adultes : 2,5 places pour 10 adultes.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits

- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON

- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclarée de l'établissement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle

auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement conformément au Code de l'urbanisme.

Article UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère, seront préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes. Dans les lotissements, les opérations groupées et de manière générale, les opérations d'aménagement d'ensemble réalisés sur un terrain de plus de 3000 m², 10% au moins de cette superficie doit être réservé en espaces libres.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence locale. Les aires de stationnement de plus de 500 m² devront être ombragées et plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention seront paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

En zone UB , la COS est fixé à

- 0,30 pour l'habitat,
- 0,40 pour les autres constructions.

En secteur UB1, la COS est fixé à 0,20 ; il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments à usage agricole ni pour l'aménagement des bâtiments existants.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs et culturels, ni aux équipements d'infrastructures, pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.