



Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les constructions neuves à usage industriel,
- les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article 2,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupation et autorisations du sol autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont également interdits, les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRI.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. – DISPOSITIONS GENERALES :

Sont admis sous condition :

- les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'artisanat, de bureaux, de commerces, d'hôtellerie, leurs extensions et annexes, ainsi que le changement de destination en vue de ces usages à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et de ne pas engendrer de risques de pollution ou d'insécurité et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les extensions des activités industrielles, classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition que ces extensions concernent des activités déjà présentes à la date d'approbation du présent document et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- En seconde ligne, la construction à usage d'habitation est autorisée à condition qu'elle soit limitée à une seule construction,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux travaux de voirie, de construction ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- Les dépôts de matériaux à condition d'être liés et nécessaires à une activité industrielle, commerciale, forestière ou artisanale présente dans la zone.

2.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

- Les installations et occupations du sol autorisées doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRI.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par un 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.

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixée à 3,50m.

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 constructions en seconde ligne devront être desservies par un accès autonome et indivis intégré à son unité foncière.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - EAU

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

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.



4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact qualitatif (désuilage, dégraissage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Lors de la création d'un nouveau projet, les techniques alternatives au « tout tuyau » devront être privilégiées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de télédistribution. Les réseaux définitifs établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

- Cette disposition ne s'applique pas à la construction en seconde ligne.

Les constructions annexes de moins de 20m² sur le même terrain que la construction principale pourront s'implanter en recul de la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBC :

Les constructions devront s'implanter à 5m minimum des emprises des voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsqu'elles permettent de respecter un alignement existant ou de former une unité architecturale.

6.3 - CAS PARTICULIERS :

- Pour des raisons architecturales ou de forme de terrain, des implantations différentes de celles prescrites au 6.1 pourront être autorisées.
- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.



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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

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

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
 - La hauteur est limitée à R+2+combles aménageables et 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DE MOINS DE 20M²**
 - Si elles sont non contiguës au bâtiment principal, leur hauteur ne pourra dépasser 3m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBb :

- La hauteur est limitée à R+3+combles aménageables et 12m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

10.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBc :

- La hauteur est limitée à R+1+combles aménageables et 6m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.



Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBC :**

- Les toitures devront obligatoirement être à 2 pans,
- Les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et de couleur rouge,
- Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises,
- La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

11.5- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

11.6- CLOTURES

- **DISPOSITIONS GENERALES :**

- Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées

- **SUR RUE :**

- A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
- Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.

- **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**

- Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

- **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UBC :**

- Le bois et le métal devront être utilisés de manière privilégiée pour les portails et portillons



Article UB 12 : Stationnement

12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, au minimum :

- Habitation : 1 place/tranche de 50m² de SHON entamée,
- Hôtel : 1pl/chambre,
- Restaurant : 1pl/3 places assises,
- Commerces > 100m² de surface de vente : 1pl/ tranche de 20m² de SHON,
- Bureau : 1pl/tranche de 15m² de SHON,
- Artisanat : 1pl/tranche de 50m² de SHON,
- Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

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 soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la construction en vue de l'amélioration des transports collectifs.

Article UB 13 : Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.