

ZONE UB

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation ; celle-ci correspond à la zone d'extension naturelle du bourg correspondant au faubourg dont la vocation est liée à l'habitat, aux commerces ou aux services et à la zone correspondant au hameau de Charros.

Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- L'extension ou la création d'installations classées quelque soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;
- Les installations d'intérêt général à condition que les raisons techniques l'imposent ;
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;
- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques installés à même le sol ne sera permis que jusqu'à une surface de panneaux de 30m² (hors installation sur toiture).

Dans le secteur, repéré dans le document annexe 11 : « Mixité sociale », en sus des occupations ou utilisations du sol admises sous conditions, ce secteur ne pourra s'urbaniser que s'il est soumis à opération d'ensemble, de plus cette opération n'est admise qu'à la condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale tel que défini à l'article 4 des Dispositions Générales du Règlement. Dans l'opération et construction concernées 100% du programme de logements devra être affectées à la réalisation de logements locatifs conventionnés.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles, et personnes à mobilité réduite.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions et le zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectés.

Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques, ou communes privées, existantes ou à créer.

Ce retrait par rapport à l'emprise de la voirie sera égal à :

- 10 mètres minimum par rapport à la RD 999,
- 10 mètres maximum par rapport aux autres voies, la construction à l'alignement étant possible.

Pour les reconstructions totales, l'implantation par rapport à la voirie pourra être la même que celle des immeubles démolis.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- Dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par un accès privé mono-utilisateur, l'implantation se fera avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie,

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la construction d'annexes ou de piscines : soit à l'alignement soit à 3m minimum,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives (une ou les deux) soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives. Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé mère, où le recul s'effectuera à partir du dit ouvrage

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 4 m minimum.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant. De plus pour les annexes ou garages, ceux -ci seront implantés soit en limite, soit à 2 m minimum.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance-maximale de 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements seront autorisés à condition que cela n'aggrave pas le retrait existant.

Une distance inférieure pourra être admise en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière du toit à partir du terrain naturel. Les constructions ne devront pas excéder 7.00 m à la sablière.

La reconstruction après sinistre ou l'aménagement d'un immeuble existant d'une hauteur supérieure à 7.00 m sera admise à sa hauteur d'origine.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont

accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

1- TOITURES

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, les toitures en pentes seront couvertes en tuile de type canal ou romane. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Cette pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie ou un remaniement à l'identique. Une pente inférieure sera admise pour les annexes, garages, abris de jardin ainsi que dans le cas de liaison entre bâtiments ou agrandissement où les toitures terrasses seront possibles.

2- LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m avec un maximum de 1.60 m maçonné.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 1 place de stationnement doit être aménagée sur la propriété ;
- Pour les opérations d'ensemble : 2 place par logement, dont 1 place annexée à la voirie ;
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement quelque soit le type de logement.
- Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - Commerces de plus de 200 m² : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement
- Pour les établissements d'enseignement :
- Du 1^{er} degré : 1 place par classe

De plus les établissements doivent comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ;
- Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en quantité, en privilégiant les essences locales.

Pour les opérations d'ensemble de moins de 10 logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

A partir de 10 logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

Les espaces boisés classés, figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.