

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux. Elle comprend le secteur UBi où s'appliquent les dispositions de la zone vert clair du PPRI et dans lequel 25% de la SHON autorisée doit être réservée à des logements à caractère social (article L 123-1-16 du Code de l'Urbanisme : accession sociale à la propriété ou locatif PLS et PSLA).

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts à ciel ouvert ;
- les carrières ;
- dans le secteur UBi : les affouillements du terrain naturel et les travaux d'aménagement en sous-sol ;

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les accès directs sur la RD 2 sont interdits.

ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux

- Eau : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Assainissement :

● Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

- Réseaux

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus dans les nouveaux lotissements, conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité. Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des canaux.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes.

La longueur de la construction en limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit. Un dépassement de 1 mètre maximum peut être autorisé pour les pignons implantés en limites.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être 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 UB 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation et à usage hôtelier et leurs annexes.

ARTICLE UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- Constructions à usage d'équipement public : non réglementée

- Autres constructions : la hauteur des autres constructions ne pourra dépasser R+1+combles dans la limite de 9,50 mètres au faîtage.

Dans les combles d'une construction en R+1+combles, seules sont autorisées les fenêtres de toit et les lucarnes avec une hauteur et une largeur maximale de 1,20 mètre (H) x 0,80 mètres (L).

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UB 11 : Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

● Les pentes de toits :

Pour les habitations, les toits à une seule pente sont interdits. Les pentes de toits devront être comprises entre 60% et 100%, excepté pour les coyaux.

Pour les annexes, les toits à une seule pente sont autorisés à condition que cette dernière soit accolée à l'habitation. Toutes les annexes devront avoir une pente minimum de 50%. Ces dispositions s'appliquent aux extensions et rénovations et, ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures piscines.

● Les matériaux autorisés :

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions principales comme des annexes seront : l'ardoise ou la tuile plate sans relief, de format comportant au moins 15 éléments au m². Les couleurs de couverture seront de teinte noire, brune ou rouge vieilli (à l'exception des tons panachés).

Pour le choix des teintes de façades en crépis ou en bois, un nuancier disponible en mairie répertorie les couleurs autorisées. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est autorisée. Pourront être acceptés des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif.

● Les constructions innovantes :

Pour les constructions innovantes en matière de développement durable (maison bioclimatique, bâtiment basse consommation, maison passive), qu'il s'agisse d'habitations neuves ou d'extensions, d'autres pentes de toits pourront être admises (pouvant aller jusqu'au toit terrasse : toit végétalisé par exemple), sans excéder 40% de l'ensemble. Les capteurs solaires seront intégrés dans le toit pour les constructions neuves.

La justification du projet énergétique et l'intégration dans l'environnement devront être développés dans les documents à fournir pour l'instruction : PCMI4 ; PCMI6 ; PCMI14 ; PCMI16.

● Les clôtures :

En ce qui concerne les clôtures, elles ne devront pas dépasser deux mètres sur les limites séparatives et 1m60 en façade sur rue, y compris le portail, qui devra également être en harmonie avec le reste de la construction. Pour les haies végétales, une étude informant sur les espèces locales est disponible en mairie afin d'encourager les haies mixtes plus riches écologiquement.

L'enduit des clôtures doit être identique à celui de la maison. Il est interdit l'emploi brut en parement extérieur.

ARTICLE UB 12 : Stationnement

Pour :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- Les changements d'affectation des constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement
- 2 par logement dans un ensemble collectif (1,5 en zone UBi); plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

- Constructions à usage de commerce :

- 1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre net

- Equipements hôteliers :

- 1 place de stationnement par chambre

- Constructions à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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 à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Espaces boisés classés :

Sans objet

- Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Dans les lotissements et les groupes d'habitations de plus de 3 lots, 10 % au minimum de la superficie totale du projet, sans tenir compte de l'unité foncière d'origine, sera traitée en espaces verts collectifs.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

