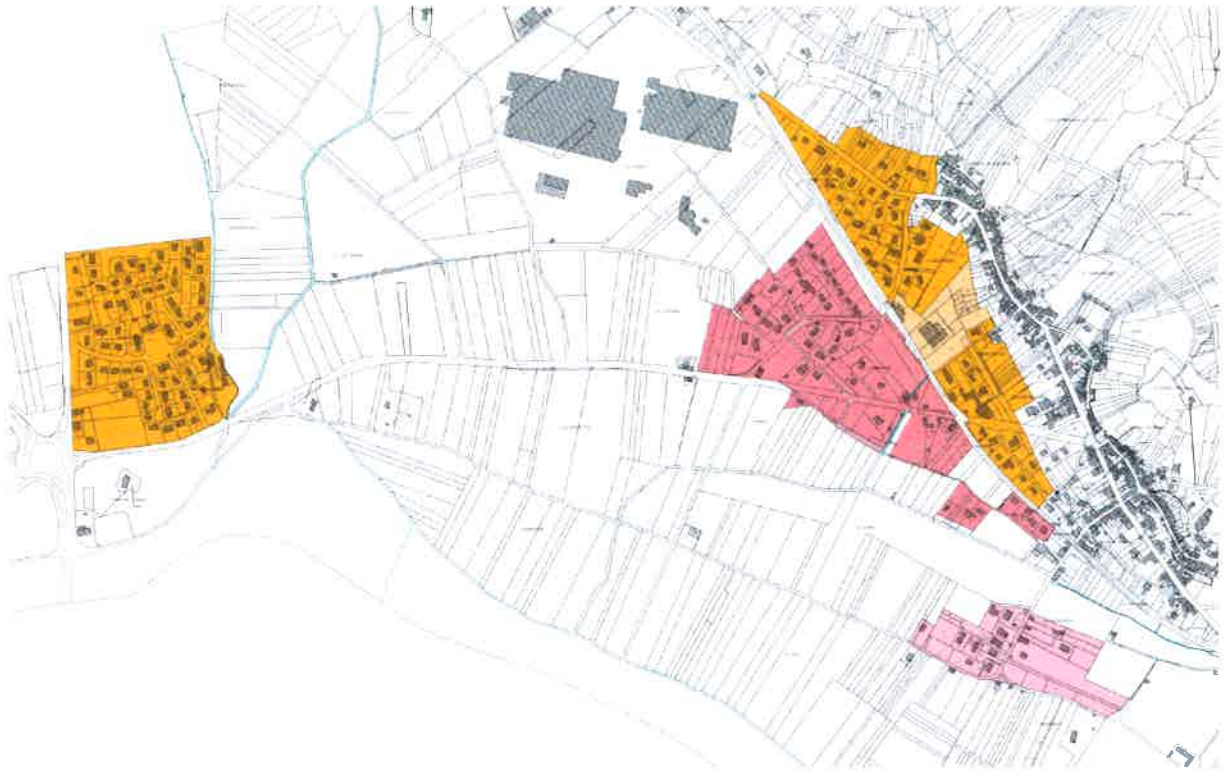


ZONE Ub



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub, a une fonction principale d'habitat. Elle présente un tissu urbain plus récent et moins dense que la zone Ua. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait.

Il existe trois sous-secteurs

- **Uba** où la densité admise est plus faible,
- **Ubaa** où la densité admise est plus faible, qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et dans lequel la hauteur des constructions est limitée,
- **Uboap** dans lequel les aménagements doivent être compatibles avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs concernés par un risque d'inondation, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et industriel
- Les installations classées soumises à autorisation
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
- Dans le secteur **UBaa**, toute activité incompatible avec la mise en place d'un assainissement individuel sera interdite..

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage commercial ne sont admises que si leur surface totale de vente est inférieure ou égale à 200m² au total.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal ne sont admises que si leur surface de plancher totale est inférieure ou égale à 200m² au total.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si leur surface de plancher totale est inférieure ou égale à 200m² au total.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités, ne peuvent être admises que si elles respectent les conditions suivantes :
 - o Si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine à dominante d'habitat,
 - o Si elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - o Si leur nécessité de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, est compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - o Si leur volume et aspect extérieur est compatibles avec le milieu environnant.
- L'agrandissement et la transformation des installations classées existantes soumises à autorisation préfectorale ne sont admis que lorsque les travaux n'augmentent pas la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone.

De plus, dans le secteur **Uboap** occupation et utilisation du sol doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation (périmètre de la crue de 1944), le niveau plancher d'habitabilité doit être au-dessus de la côte de référence soit 198,70 m (NGF).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 Accès :

Les occupations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions ne répondant pas à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ce voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Dans le cas de parcelle limitrophe de la RD 40a et d'un emplacement réservé pour une voirie débouchant sur la RD 40a, l'accès direct sur la RD 40a est interdit en dehors de l'agglomération.

2 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 6 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique.

Toutefois des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

ARTICLE Ub 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation unitaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le secteur UBaa, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigée, directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

4 Electricité et télécommunication :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5 Eclairage des voies

Non réglementé

ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

L'autorisation de construire peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être : -

Nature et désignation des voies	Recul
Chemins ruraux, voies privées, voies communales	3 m. minimum par rapport à l'alignement de la voie.
Route départementales Y compris RD 1075 et RD 20 dans les espaces urbanisés de la commune	5 m. minimum par rapport à l'alignement de la voie.
	Application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m. ou 100 m. de part et d'autre de l'axe de la RD 1075 (se

RD 1075 et RD 20 hors des espaces urbanisés de la commune.	<p>référer au Plan « Analyse de l'amendement Dupont »)</p> <p>Exception pour les : constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public, adaptation, réfection ou extension de constructions existantes</p>
--	--

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF, abris bus ...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF, abris bus ...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Elles peuvent aussi être admises pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres et pour les équipements publics à 12 mètres.

Dans le secteur UBaa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments en limite séparative, et sur une bande d'une profondeur de 4 mètres par rapport à la limite séparative, est fixée à 4 mètres en tout point.

Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien du niveau de la ligne de faîtage

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin d'éviter une architecture préconçue (modèle type) ne tenant pas compte de l'environnement, il serait souhaitable que les maîtres d'œuvre et maitres d'ouvrage prennent connaissance de l'étude effectuée pour l'opération village (en particulier les tomes 1 et 2 : analyse architecturale et recommandations).

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couleurs des enduits, des toitures, des menuiseries et huisseries doivent être conformes au nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Les toitures à deux pans sont recommandées. Leur pente correspondra à celle des toitures du bâti environnant et sera comprise entre 35 et 70 %.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison, dans le cas de toiture végétalisée et lorsqu'elles sont en prolongation d'une pièce de vie.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les constructions d'une surface de 30m² maximum qui s'appuient sur les murs de la construction principale ou sont situés en limite de propriété.
- Les effets de « tour » sont interdits.

Les forçets des toitures des maisons d'habitation doivent avoir entre 40 et 60 cm de débord en façade.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas et des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses, romanes ou écailles (aspect terre-cuite) ou tuile mécanique. Pour les vérandas, il n'y a pas d'obligation.

Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite. Les tuiles peuvent être posées sur des plaques ondulées prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas et des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Toutefois, dans le cas des annexes, la couleur de la toiture devra être proche de celles des toitures traditionnelles.

Murs et enduits

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi par la commune.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

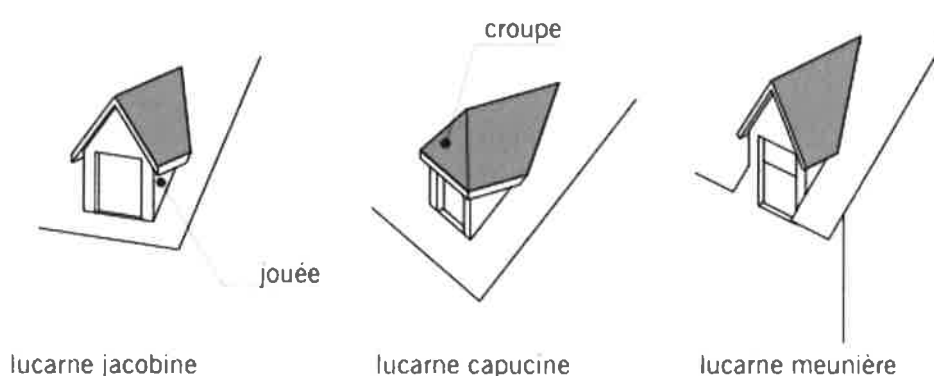
Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant les garages, remises ou caves, et les baies vitrées.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures du type châssis vitrés seront autorisées sous condition que le versant de toiture soit très peu visible du domaine public. Leur surface ne dépassera pas 1 m².

En dehors des fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture, sont seules autorisées les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



Volets extérieurs

Les volets devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble de la façade.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre du volet roulant ne soit pas

visible de l'extérieur.

Eléments techniques :

Les panneaux solaires posés sur les murs à 90° ou 45° ou contre le mur sont interdit.

Clôtures

En secteur inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'expansion des crues.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Elles doivent être constituées

- soit d'un muret plein d'une hauteur maximum de 0.80 m doublé d'une haie vive d'essence locale
- soit de grillage sur potelets métalliques reposant éventuellement sur un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum, doublé d'une haie vive d'essence locale
- soit de murs enduits et couverts de tuiles dont la hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Dispositions relatives aux façades commerciales :

Les façades commerciales doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements.

Les façades commerciales doivent respecter les niveaux de l'immeuble.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques . Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manoeuvre, est de 25 m². (à titre indicatif) Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement nouvellement créé

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher;

Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher,

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Etablissements commerciaux

Commerces : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

Hôtels, restaurants: 1 place de stationnement par chambre – 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

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 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En cas de non réalisation des aires de stationnement prévues, le pétitionnaire peut être soumis au paiement de la taxe prévue à l'article L332.7.1 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

La présence d'espace vert par parcelle ou lot doit d'élever à 20% de la surface de cette même parcelle ou ce même lot.

A partir de 8 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les lotissements et opérations d'ensemble d'au moins 5 lots ou 5 logements devront disposer d'espaces communs (non compris les aires de stationnement) incluant des

aménagement d'espaces collectifs utilisables par les habitants ~~de jeux d'enfant et~~ ayant une superficie au moins égale à 10% de la surface totale du tènement.

Les éléments du patrimoine rural remarquable à préserver :

Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1°7, sont repérés au document graphique. En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur ces éléments (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) à l'exception des travaux d'entretien ou réparation ordinaire, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

0,25 pour la zone Ub

0,15 pour les secteurs Uba et Ubaa

Toutefois, il n'y a pas de COS dans le cas :

- de travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments existant sans changement du volume extérieur.
- De reconstruction à l'identique après sinistre