
ZONE UB

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 27/06/2008.

DESTINATION DES CONSTRUCTION, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

Dans le secteur UB :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces de 300 m² maximum de surface de vente et activités de service
- Les bureaux

Dans le secteur UBp :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

Dans tous les secteurs :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobiles home,
- Les carrières
- Les émetteurs et antennes relais.

Dans le secteur UB :

- Les commerces, dans la limite de 300 m² de surface de vente maximum.

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à 1000 m² de surface de plancher dédiée à l'habitat, lesquelles devront comprendre au moins 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UBp.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

Dans le secteur UB :

- 35% pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 600 m².
- 30% pour les autres terrains avec des emprises au sol maximum de 300 m² d'un seul tenant.

Dans le secteur UBp :

- 15% quel que soit la taille de la parcelle avec des emprises au sol de 250 m² d'un seul tenant.

Il est à noter que les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce recul pourra être porté à :
 - o 10 mètres minimum par rapport à l'emprise publique de la RD2,
 - o 2 mètres minimum pour le bord du bassin des piscines, des saillis, des pergolas, des terrasses et balcons.
- à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour le bord du bassin des piscines.
- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives dans le sous-secteur UBp.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètres.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 7,5 mètres.

Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée depuis l'emprise publique, lorsque la construction est en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 mètres. Dans le cas contraire, la construction devra s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, non liés à la construction sont interdits, pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.
Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Leur couleur devra s'harmoniser avec les constructions anciennes.

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 12 m² d'emprise au sol.
- Les vérandas

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toitures végétalisées par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité sur rue surmonté ou pas d'un dispositif à clair voie. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 2,50 mètres.
- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé obligatoirement d'une haie arbustive d'essences variées.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel avant travaux. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

Dans le secteur UBp, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage de couleur sombre.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessus.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces compris entre la RD2 et les constructions doivent être végétalisés.

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m².
 - o 2 places minimum pour 40 à 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
 - o 3 places de stationnement minimum au-delà de 100 m² avec 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.
- Pour les établissements scolaires : 4 places minimum par classes.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 3 lots, du stationnement supplémentaire pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lots ou subdivisions foncières.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

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

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 9 mètres pour la plateforme (chaussée et accotement). Cette règle ne s'applique pas pour des voies nouvelles desservant moins de 4 lots.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,2 mètre pour les pistes en sens unique et 2,50 mètres pour piste à double sens.

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain et être conçu en accord avec le service assainissement dont relève la commune.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

1.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devra être annexé à la demande d'autorisation.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité comprise entre 1 et 3 m³.

1.3 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

