

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, maison de retraite et équipement assimilé.
 - b) Les constructions à usage d'équipement collectif, de bureaux, de services et leurs annexes, ainsi que les constructions à usage de commerce de détail dont la SHON est inférieure à 300 m²
 - c) Les lotissements à usage d'habitation individuelle, de service et de commerce
 - d) Les piscines et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement
 - e) Les constructions à usage de stationnement
 - f) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- 2) les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - a) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitat, qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant
 - b) Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage
 - c) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte aux caractères du site.

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

1. Les constructions à usage agricole
2. Les commerces ainsi que les commerces de détail dont la SHON est égale ou supérieure à 300 m²
3. Le stationnement des caravanes
4. Le camping hors terrains aménagés

5. Les terrains aménagés de camping et de caravanes permanents ou saisonniers
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
7. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

En ce qui concerne la RD98, les RD554, RD29, RD276, RD76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonnée à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par unité foncière, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voirie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 – Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie nouvelle privée automobile ne doit avoir, depuis la voie publique, une largeur inférieure à 6m de plate-forme.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des chemins piétonniers dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50m

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il sera mis en places des équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction au nu de la façade, doit respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, et de minimum 5m pour les garages. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
 - a. A l'intérieur des lotissements approuvés ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du code de l'urbanisme.
 - b. Dans le cas de bâtiment public et en limite de voirie, les constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au pignon sur cette limite dans le cas ou ceux-ci sont accolés au bâtiment principal. Cette implantation en limite ne devra toutefois pas excéder 25% de la longueur de la parcelle.

- c. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS
- d. par dérogation aux articles précédents, le dernier niveau bâti en application de l'article UB 10(2c) devra se tenir en retrait de deux mètres minimum par rapport à la façade du bâtiment de tous les côtés.
- e. Une implantation différente peut être admise après avis des services compétents, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance horizontale du nu d'une façade de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire située vis-à-vis, soit au moins égale aux deux tiers de la hauteur de cette construction, avec un minimum de 4 mètres.
2. Par dérogation aux articles précédents, le dernier niveau bâti en application de l'article UB 10(2c) devra se tenir en retrait de deux mètres minimum par rapport à la façade du bâtiment de tous les côtés.
3. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.
4. Toutefois peuvent être construits en limite séparative :
 - a. Les bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales
 - b. La construction de bâtiments annexes (garages, abris...) jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.
 - c. Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,20 mètres en tout point sur cette limite et la largeur au moins égale à 4 mètres dans le cas où ceux-ci sont accolés au bâtiment principal. Cette implantation en limite ne devra toutefois pas excéder 25% de la longueur de la parcelle pour la partie habitable.
5. Peuvent être admises :
 - a. Une implantation différente dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale
 - b. Des implantations différentes à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne le jour sur cette façade.
3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises après avis des services compétents :
 - a. A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du Code de l'Urbanisme.
 - b. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS
 - c. Dans le cas de piscines et locaux techniques, il n'est pas prévu de distance minimum.
 - d. Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol de toute construction par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60%.
2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :
 - a. A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements
 - b. Dans le cadre de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS sous réserve que l'emprise totale reconstruite n'excède pas l'emprise au sol initiale.
 - c. Une emprise différente peut être admise dans le cas de reconstruction pour tenir compte de l'emprise de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.
2. Toutefois cette hauteur peut être dépassée :
 - a. Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
 - b. Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 12 mètres
 - c. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres à l'égout du toit, par la création d'un niveau supplémentaire, à condition que les dispositions de l'article UB6(2d), UB7(2) et UB11 soient respectées.
 - d. Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

a) les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 33%.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières en zinc ou en cuivre. L'utilisation de matériaux plastiques, PVC, est strictement interdit.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » d'une teinte approchant celle des tuiles des couvertures voisines. Tout autre élément de couverture est interdit. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches des cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. L'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

b) les façades

Elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposé entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein). Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone ; les murs et matériaux divers tels que altuglass ou autres sont strictement interdits, seules les grilles métalliques traditionnelles sont autorisées

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

c) les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

d) Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possibles.

e) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement plus une place visiteurs par tranche de 5 logements.
- A l'intérieur des lotissements : trois places de stationnement par logement dont deux banalisées sur la voirie
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 100 m² : 1VL par 25m² supplémentaires de surface de vente

- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m² de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées et équipement assimilé : 1 VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les équipements publics, les stationnements seront assurés en fonction des besoins du projet.

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation circ. 12/14

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.
2. Toutefois, ce coefficient n'est pas applicable :
 - a. aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure ; et aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
 - b. Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS pour lesquels les règlements ou cahiers des charges définissent un coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé