

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial
- 2 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 3 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 4 - L'installation de caravanes
- 5 - Les habitations légères de loisirs
- 6 - Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage
- 7 - Dans un rayon de 100 mètres autour des installations de la cave coopérative, repéré au document graphique d'ensemble, les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- 8 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce 4.2), les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.
- 9 - Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurés à compter de l'alignement de la rue de la Fontaine (hameau des Alauzes), les constructions autres que les annexes et les piscines.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage
- 2 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone.
- 3 - L'entreposage de caravanes à condition qu'il soit réalisé en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 4 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce 4.2), les constructions autres que celles interdites à l'article UB 1 à condition que les planchers soient situés à au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- 5 - Les constructions admises à condition qu'elles soient écartées de la crête de berge des ruisseaux d'une distance au moins égale à 7 mètres.
- 6 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies 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 ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Secteur UBa : Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies au moins égal à 3 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres en bordure de la RD 119.

2 - Secteur UBb : les constructions pourront être implantées à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement.

3 - Tous secteurs : Les constructions pourront être implantées à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement des voies internes des opérations d'ensemble. Toutefois, les entrées de garage seront implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès ou de la limite d'emprise d'un espace commun au moins égale à 6 mètres.

4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise :

a) dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) pour toute la hauteur de la construction.

b) au delà d'une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées), pour les annexes et garages.

Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives au delà de cette bande de 15 mètres, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage à compter du terrain naturel

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière à compter du terrain naturel n'excède pas 2,5 mètres.

3 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade (cf croquis ci-dessous).



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres. Toutefois, elle pourra atteindre celle du bâtiment existant à remplacer lorsque sa hauteur est supérieure à 6,5 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

4 - Au-delà de la bande de 20 mètres mesurés à compter de l'alignement de la rue de la fontaine (Hameau des Alauzes), la hauteur des constructions admises ne pourra excéder 2,5 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - Dispositions particulières

2.1 - Toitures - couvertures

La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les toitures doivent être en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires.

Pourront être admis :

a) les dispositifs d'économie d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

b) les toitures plates ou en terrasse, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis au paragraphe 2.1 ci-dessus à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

2.2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

2.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

2.4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de SHON définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération :

- 1 - Constructions à usage d'habitation autres que ceux mentionnés au paragraphe 2 :
 - dans le cas d'une SHON habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
 - dans le cas d'une SHON habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1,5 aire de stationnement
- 2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.
- 3 - Dans les lotissements à usage d'habitation de plus de 4 lots, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, en sus : 0,5 aires de stationnement par lot.
- 4 - Pour les constructions à usage de commerces, bureaux et services : au moins une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.
- 5 - Pour les constructions à usage artisanal, 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de SHON
- 6 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,3.

Il est porté à 0,5 pour les unités foncières supportant une ou des constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de service, seules ou avec habitation. Le C.O.S. s'applique à la totalité des planchers édifiés sur le terrain.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.