

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UB

Cette zone est en partie touchée par des risques d'inondation, les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des risques de sismicité très faible, il n'y a pas de prescription parasismique particulière.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation sauf extension ou mise aux normes d'une installation existante.
2. Les constructions destinées :
 - À l'industrie
3. L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.
4. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées :
 - À l'entrepôt sous condition que ce soit une extension d'un entrepôt commercial existant,
 - À l'exploitation agricole à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU.
2. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 3 m de l'alignement.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H=2L$.

7.3 Les abris de jardin de moins de 12 m² pourront s'implanter en limite ou en recul minimum d'un mètre.

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.5. Les constructions devront respecter le recul indiqué sur le plan de zonage le long de certains cours d'eau

7.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 15 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2 La hauteur à l'égout de toiture des abris est limitée à 3 mètres maximum.

10.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Toitures Volumes

11.1.1. Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume.

11.1.2. Les toitures à une seule pente pourront être autorisées uniquement dans le cas d'extensions mesurées de bâtiments existants ou en arrière de parcelle. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

11.1.3. Les couvertures terrasses pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

11.1.4 Des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

11.2. Enduit et coloration de façade

11.2.1. Le ton général des façades doit se référer au nuancier du CAUE consultable en mairie.

11.2.2. Sont interdits : copies de modèles étrangers à la région, murs de matériaux à enduire laissés bruts, parement rapportés à joints.

11.2.3 Les ravalements de façades, réhabilitations, modifications et extensions d'existant ainsi que les nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur du patrimoine bâti de la zone.

11.2.4 La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte et dans le respect du nuancier du CAUE.

11.2.5 Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis pour des raisons environnementales. (Article L111-6-2 du code de l'urbanisme)

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, soit rustique, soit en grillage avec haie (troènes, charmilles, aubépines, épicéas, etc.). Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

11.3.2. La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau naturel du sol. Il peut être surmonté d'une grille sur une hauteur totale maximale de 2m (hors piliers)

11.4 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Le nombre d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après, arrondi à l'unité la plus proche.

12.3. Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

12.3.1. La norme à appliquer pour des logements foyers de personnes âgées est ramenée à 0,3 emplacement par logement, dont 50 % au moins seront prévus en surface pour les visiteurs.

12.4. Constructions à usage de bureaux.

Pour ces bâtiments, devront être prévus au minimum 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher. Un abri pour les deux roues sera prévu sur la base de 2 emplacements pour 1 000 m² de surface de plancher.

12.5. Etablissements commerciaux.

12.5.1. Aucune place ne sera exigée pour des établissements comportant moins de 100 m² de surface de plancher (surface de vente plus réserves).

12.5.2. Dans tous les autres cas que ceux précités, il sera procédé à un examen particulier par les services publics compétents.

12.6. Ces normes ne s'appliquent pas aux opérations de restauration, de réhabilitation ou de création d'un logement dans une construction existante à la date d'approbation du PLU.

12.7. Dans tous les autres cas que précités, il sera procédé à un examen particulier par les services publics compétents.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.