

ZONE Ub

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Zone centrale de moyenne densité avec constructions isolées ou groupées.

Cette zone multifonctionnelle à dominante d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs, correspond à l'extension en continuité de la partie centrale du bourg.

Cette zone comprend en partie ouest les sous-secteurs Ubr (quartiers ouest et Truel) comportant des risques d'inondabilité ~~(type « b » du PSS lors de crues centennales)~~ et imposant le respect de prescriptions particulières, telles que définies au **PPRI PERI**, ~~ainsi que la recommandation d'une surface minimum de terrain de 600 m². En outre, pour les clôtures, des trous ou "jours" suffisamment dimensionnés doivent permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondations.~~

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ub sauf stipulations contraires.

RAPPELS L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article ~~L421.12 L441.2~~ du Code de l'Urbanisme.

- Les ~~installations et travaux prévus aux articles R 421.14 et R 421.16 divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation prévue à l'article L 442.1 du Code de l'Urbanisme~~ sont soumis à permis de construire.
- Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf à l'intérieur des éventuels périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. ~~L.421-28 L123.1.7°~~ du Code de l'Urbanisme) répertoriés (conformément ~~à l'article L151-23 aux articles L430.1 et suivants~~ du Code de l'Urbanisme). »

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt commercial
 - de stationnement collectif
- Les lotissements à usage d'activité économique
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes

Dans la Zone Ubr, sont aussi interdits :

- les lotissements et les groupes d'habitations de plus de 4 logements.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées (en Ub) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, et n'engendrent pas de nuisances supplémentaires
 - de commerce, s'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires,
 - de bureaux et de services (sous conditions idem)
 - d'habitation (sous conditions idem)
 - hôtelier (sous conditions idem)
 - de stationnement individuels (sous conditions idem)

Dans les sous-secteurs Ubr, ne sont admises que les constructions à usage **d'habitation** et **d'extension** d'activité pré-existante, **les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de certains ERP interdits dans le règlement du PPRI**, ainsi que les équipements multi- générationnels évoqués au PADD, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après, et avec la recommandation d'une surface minimum de terrain de 600 m².

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions de non apport de nuisances supplémentaires, ci-après :

- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'artisanat existantes à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage
- L'aménagement et l'extension des bâtiment agricoles liés aux sièges d'exploitations, sans nuisances supplémentaires
- La construction de serres dans les exploitations existantes sans nuisances supplémentaires
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les sous-secteurs zone Ubr :

- « Dans les sous-secteurs zone Ubr :
- Aucun remblaiement ne sera **effectué par ou pour la construction projetée, sauf rampe de raccordement à la route pour accès** sauf ceux liés aux constructions, installations et aménagements autorisés, dans la limite du règlement du PPRI et de l'avis des Services de l'Etat ;
- **La côte de référence fixée dans le PPRI devra être prise en compte pour définir les niveaux du planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau en lien avec les services de l'Etat. habitable sera au moins à 72.00 NGF, de même que le niveau bas des ouvertures ;**

- - Le dessous du plancher sera conçu pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en conformité avec le règlement du PPRI et l'avis des services de l'Etat (~~sont recommandés les vides sanitaires ouverts, permettant la circulation et l'évacuation des eaux~~) ;
- - Un niveau refuge ~~situé à une cote supérieure à la cote 72.70 NGF accessible de l'intérieur~~ pourra être imposé en application du Règlement du PPRI ;
- - Pour les clôtures, les murets ~~pourront être interdits sont déconseillés, sinon ajourés sur 1/3 de leur surface~~ pour meilleur écoulement des eaux en cas d'inondations selon règlement du PPRI.»

ARTICLE Ub 3 – ACCÈS ET VOIRIE

■ Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des chemins départementaux 165, 165a, 165b, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque les terrains est desservi par une autre voie.

■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des ensembles d'habitations et des Z.A.C. éventuelles, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

■ Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

■ Assainissement et eaux pluviales :

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux usées :**

- Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

- **Eaux pluviales :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette **par puits d'infiltration**.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

- **Electricité et Téléphone :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone Ubr : quoique non obligatoire, en raison des risques d'inondabilité, un minimum de surface pour construire est recommandé : **600 m²**.

Non réglementé dans le reste des zones Ub.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié si la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparative de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions d'habitation ne doit pas dépasser **50 %**

Pour les sous-secteurs Ubr ~~(cf. règles du PERI)~~, cette emprise ne devra pas être supérieure à **30 %**, **sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol ne devra pas être supérieure à 50% ».**

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 2 niveaux (soit R+1).

L'aménagement de niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 8 mètres.

Pour les sous-secteurs Ubr : la hauteur sera calculée à partir de la cote 72.00 NGF, définie comme étant le premier niveau de plancher habitable.

La hauteur des murets de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre, sauf dans les sous-secteurs **Ubr** où ils sont déconseillés, ou au moins ajourés sur 1/3 de leur surface.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les matériaux à utiliser de préférence sont :

- maçonnerie béton, pierre ou parpaing, enduit d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement.
- menuiseries en bois peint clair (pastel) notamment pour celles à surfaces très vues (volets à lames, portails garage) ; néanmoins, les châssis Alu laqué ou PVC sont admis, de même que les volets roulants.
- tuile terre cuite « canal » ou romane grandes ondes, ton « paille », « mistral », ou « vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, comprises entre 25 et 35 %.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront franches ou assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.

Les « chiens assis » ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront légères et faiblement visibles dans le paysage et devront comporter des trous ou "jours" suffisamment dimensionnés doivent permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondations.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

Pour les sous-secteurs Ubr : rappel des directives de l'art. Ub2 / 2 / Ubr (/ à inondabilité).

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement
- Construction à usage de bureaux ou de services
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Construction à usage de commerce et / ou d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de l'ensemble de la surface hors œuvre (vente ou exposition, ainsi qu'atelier)
 - Construction à usage d'hébergement hôtelier et restauration :
 - 1 place de stationnement par chambre
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- Etablissements scolaires :
 - Maternelle et Élémentaire : 2 places par classe

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 place de stationnement

En bordure des voies de plus de 7 mètres d'emprise créées dans des opérations d'ensemble, des alignements d'arbres doivent être créés.

Dans les opérations d'aménagement et de construction comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est limité à **0,50**.