

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie dense du Bourg.

Zone de type urbain, elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Elle est concernée par des prescriptions relatives à la protection autour du monument inscrit.

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les installations classées (sauf celles prévues à l'article UB 2)
- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence
- Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts, les constructions à usage d'activités, de commerces à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...).
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).
- L'extension des installations classées existantes.
- Les commerces à condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 300 m²
- Les garages collectifs de voitures à condition d'être liés à des habitations et dans la limite de 2 garages par logement.

- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- Dans la zone éloignée relative à la protection des puits de captage, reportée sur le plan de zonage, les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques liées à ces captages (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*). Dans ce cadre, les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées dans la zone, sont permises à condition de protéger l'aquifère.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés à 2,5 mètres minimum de l'alignement* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des portes d'agglomération.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (Article DG 7).

- Electricité, téléphone, et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes.

Un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour tenir compte du bâti existant sur les propriétés avoisinantes. Une clôture devra alors être construite à l'alignement de la voie.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
 - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
 - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB 10 - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout.

La différence entre la hauteur de la construction à usage d'habitation envisagée et celle des constructions d'habitation avoisinantes ne doit pas excéder 2 mètres.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
 - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
 - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

Article UB 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m²

Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermé et/ou d'une place à l'extérieur.

Les garages collectifs de voitures sont autorisés à condition d'être liés à l'habitation et dans la limite de 2 garages par logement.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

Pour les opérations de constructions à partir de 3 lots, il est imposé la réalisation d'espaces communs.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article UB 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UB 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

