

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du Bourg .

Zone de type urbain, elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

La zone UB est touchée par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Elle comprend un secteur UB1 qui permet une urbanisation venant confirmer le caractère concentrique du Bourg.

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées toutes les occupations compatibles avec le caractère de la zone.

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . les constructions à usage : d'habitation
hôtelier
d'équipements collectifs
d'activités économiques
parc de stationnement
industriel et constituant des installations non classées.
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après ;
 - . La transformation, extension, modification des installations classées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
 - . Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - . Le stationnement des caravanes isolées à condition que ce soit au lieu de la résidence principale.
 - . Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
 - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Le long de la R.N. 7, les constructions recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, bureau, etc...) doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

En secteur UB1 : sont autorisées les constructions organisées en strates, épousant les courbes de niveau, venant soutenir le front bâti constitué par le mur de l'école.

2. Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

. Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

. Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

. Les constructions annexes à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.

. Les aménagements ou extensions des bâtiments existants sauf s'il s'agit d'installations classées.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- . les constructions à usage agricole (extension nouvelles constructions)
- . les lotissements à destination d'installations classées, sauf celles prévues à l'article UB1, paragraphe 2
- . les terrains de caravanes
- . les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- . le stationnement des caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- . les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- . les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- . les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UB1, paragraphe 2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1. Accès**

Se reporter aux Dispositions Générales.

Accès direct ou passage répondant aux exigences de sécurité, et adaptés à l'usage.

2. Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise totale de la voirie sera au minimum de 4 m.

Les voies en impasse destinées à être classées dans le domaine public, devront comporter une aire de retournement.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, lac ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

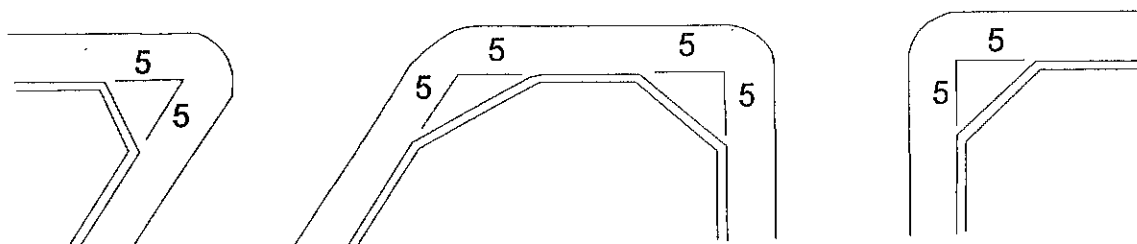
Les constructions doivent être :

- soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes,
- soit en respectant un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement si la continuité du bâtiment est assurée par l'élévation d'un mur de 1,80 à 2 m de haut, ou de 1 m surmonté d'une grille, à l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L.123-1-7°.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

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

1. En zone UB :

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur limite,
- soit en retrait de 4 m minimum.

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L.123-1-7°.

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

Les constructions seront accolées ou à 4 m minimum l'une de l'autre, l'implantation est libre pour les annexes.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 15 m au faitage, 30 m pour les équipements collectifs. Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Dans le périmètre de la Tête Noire (servitude de protection des MH), les constructions doivent se conformer aux Prescriptions Architecturales (chapitre D).

Article UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces communs, et sera adapté à l'usage.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées. Les essences locales sont conseillées (liste des essences en annexe).

Les arbres isolés repérés au document graphique, au titre de l'article L123-1-7°, doivent être préservés. Leur coupe et leur abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UB 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.