

ZONE UB**Caractère de la zone :**

Elle est constituée par la périphérie du tissu ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les entreprises artisanales et commerciales, les constructions à usage de services et les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

MASSAT

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article UB 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au schéma d'assainissement.

Article UB 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UB 9 : emprise au sol des constructions

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au schéma d'assainissement.

Article UB 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 9.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels

exclus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel et les matériaux naturels dont le bois. Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage ou d'un barriérage bois, doublé ou non d'une haie végétale.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 pour 10 places de restaurant, 1 par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

MASSAT

Cet article ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Si la taille de la parcelle ne permet la réalisation des places de stationnement une participation sera due à la Commune.

Article UB 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

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

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.60.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.