

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone urbaine dans la continuité des hameaux anciens, destinée à recevoir principalement des habitations.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les surfaces commerciales de plus de 200 m².
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à l'acte de construire.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.
- Les hangars et les parcs résidentiels de loisir
- Les mobil-homes et caravanes isolées (sur roues ou posées au sol) , les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.

ARTICLE Ub2 OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins 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.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte, que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain naturel.

La collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel

4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

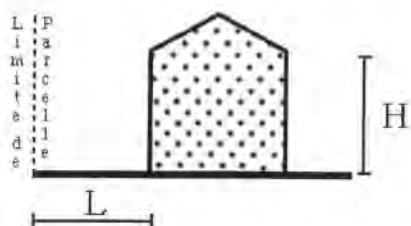
Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter à 5,00 mètres au plus de l'axe de la CD54.
Les constructions devront s'implanter à 4,00 mètres au plus de l'axe des voies communales.

Le long des sentiers muletiers, elles devront s'implanter à 2,00 mètres de l'axe du sentier.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



En tout point de la construction, la distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

Toutefois, avec accord notarié des propriétaires, la construction en mitoyenneté est permise.

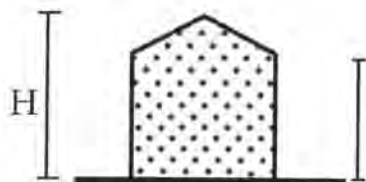
ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementée

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit du bâtiment (h).

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et ne comportera qu'un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnant et il sera présenté des photos permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épanelage des constructions avoisinantes.

- Les toitures seront en lauzes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux. Il est interdit tout pastiche d'architecture étranger à la région

On se reportera aux prescriptions architecturales données en annexe.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m² de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12.4 Normes de stationnement pour les constructions neuves

Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette.

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 d'artisanat :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Construction à usage d'hôtel ou restaurant :

1 place de stationnement :

- Par chambre d'hôtel
- Pour 4 places de restaurant

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

12.5 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m², qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les changements de destination

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 12.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

12.6 Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

-par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,

-ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme .

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

13.1 Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7' du code de l'urbanisme :

Sans objet

13.2 Les espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS maximum est égal à 0,4.

Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.