

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Qualification de la zone : Cette zone est affectée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services, de bureaux.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Ub 2,
- 1.2 - Les services non directement liés au fonctionnement des activités et installations autorisées,
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement et des bassins de rétention d'eaux pluviales,
- 1.4 - Les installations de camping et le stationnement des caravanes à titre permanent ou saisonnier,
- 1.5 - L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- 1.6 - Les habitats légers de loisirs,
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

ARTICLE Ub 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- 2.1 - Les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, de services, de bureaux.
- 2.2 - Les installations classées soumises à déclaration.
- 2.3 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :
 - 2.3.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
 - 2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
 - 2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
 - 2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
 - 2.3.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.
- 2.4 - Le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités artisanales ou des installations admises : gardiennage, directeur, ...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE.

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de la sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage, etc. ... et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3.4 - Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - L'ensemble des constructions autorisées devra être implanté avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de propriété.

6.2 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant (composition en briques).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, etc. ...).

ARTICLE Ub 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

11.3 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.4 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.5 - En couverture, l'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.6 - Les architectures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

11.7 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

11.8 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.9 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.10 - Les enseignes et publicité : Les lettres ne devront pas excéder 35 cm. L'éclairage indirect est à privilégier, il pourra toutefois se faire par l'intermédiaire de spots. Les enseignes devront se situer dans la partie « commerciale » du bâtiment soit au niveau rez-de-chaussée. Les mâts publicitaires seront limités à 7 mètres de haut, comme les bâtiments.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

12.2 - Ce nombre ne peut être inférieur à 1 place de parking pour deux emplois, non compris la surface de stationnement nécessaire aux véhicules lourds.

12.3 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du microclimat existant dans la commune.

13.3 - L'artisan est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres et de haies arbustives d'essences locales (se référer à la liste annexée au rapport de présentation), soit 2 arbres par 400 m². Les espaces plantés doivent couvrir 30% de la surface totale du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Ub.