

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

- Les activités industrielles
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées

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

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en oeuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (dénivellement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

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

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés. Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la voie.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

2 – CAS PARTICULIERS :

a. Le long de la RD 36, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

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

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.

c. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux

autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UB 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UB 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UB 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol

représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UB 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.