

TITRE I

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE UB

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations avec des espaces paysagers, ainsi que des commerces, bureaux et artisanat et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

En outre, sur l'espace vert intérieur protégé (EVIP) identifié sur les documents graphiques du PLU, toute construction et/ou aménagement est interdit.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres minimum si elle dessert au plus entre 3 et 5 logements et à 3,50 m minimum si elle dessert 1 à 3 logements.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

ARTICLE UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Réseaux divers :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

1/ Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantée en recul minimal de 12 m par rapport à l'axe des voies et de 8 m par rapport à l'alignement.

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

3/ L'ensemble de ces dispositions précédentes ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ; pour ces bâtiments, l'implantation doit être réalisée soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 2 mètres par rapport à ce dernier
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1/ Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 8 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures
- soit en retrait de 4 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis).

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

3/ Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments.

Cette distance est portée à 8 m si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes (à l'exclusion des piscines non couvertes), garages et dépendances accolés.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 21 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit

L'implantation de capteurs solaires est autorisée côté jardin et interdite côté rue.

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE UB 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : deux places par logement.

Commerce, bureaux et artisanat: 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

ARTICLE UB 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

50 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

