

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une extension récente à dominante d'habitat où ont été construites essentiellement des maisons individuelles isolées.

La zone UB comporte une sous-zone UBa correspondant à un secteur où la hauteur des constructions est inférieure de celle de la zone UB.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :
 - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
3. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 30 mètres du bord extérieur de la chaussée de la RD32 à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29.07.1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (au minimum 12 m x 12 m).
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les groupes de garages ou parkings ne pourront avoir qu'un seul accès commun à la voie publique.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées, de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Annexes :

L'implantation sur limite n'est autorisée que pour les constructions annexes isolées ne dépassant pas 2.50m du sol naturel à l'égout de toiture.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la zone UB, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+1 avec possibilité d'aménager les combles sans pouvoir excéder 7m à l'égout de toiture.
2. Dans la sous zone UBa, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à un Rez de chaussée plus les combles sans pouvoir excéder 6m à l'égout de toiture et 9m au faîtage.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les constructions annexes ne pourront dépasser 3.50m sous égout lorsqu'elles ne sont pas accolées ou intégrées au bâtiment principal.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ☐ Le volume et la toiture,
 - ☐ Les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ☐ Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ L'adaptation au sol.
2. Les clôtures éventuelles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives, soit par des murs pleins réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principales soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0.40m surmontés ou non d'un dispositif de claire voie.
3. Les clôtures ne devront pas dépasser 1.50m de hauteur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Pour chaque logement, des aires de stationnement de véhicules correspondant aux besoins d'occupations et utilisation des sols doivent être réalisées en dehors des voies et places publiques, soit au minimum :

-habitation	Dans la construction	1 emplacement
	En dehors de la construction	2 emplacements de 5x2,50m en surface accessible
-logement		3 emplacements dont 2 au minimum accessible en surface
-hôtel		1 emplacement par chambre
-restaurant		1 emplacement pour 12 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente		1 emplacement pour 20 m ²
-salles de cinéma, réunions de spectacles		1 emplacement pour 5 places
-bureaux		1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite, 3 ^{ème} Age ou médicalisée		3 emplacements pour 5 lits
- artisanat		4 emplacements pour 100m ²
- atelier automobile		5 emplacements pour 100m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Pour les parcelles subrâties, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.