

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine récente affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE UB 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage et leur extension,
- La création de terrains de camping et de caravanning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les éoliennes,
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers, ou en sous-sol,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE UB 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, au total.

ARTICLE UB 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur distinction. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UB 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques ou privées existantes, les façades des constructions peuvent être implantées :

- soit à la limite d'emprise publique,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

ARTICLE UB 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les abris de jardin sans fondation, les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10 m² de SHOB et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UB 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles habitables. La hauteur peut être au maximum, de 8 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage. Pour les constructions à usage autre que d'habitation, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments de logements collectifs peuvent comporter 4 niveaux habitables (R+2+combles). La hauteur peut être au maximum de 10 mètres à l'égout du toit et de 14 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter 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.

*** Choix des matériaux :**

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...) est interdit.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les murs extérieurs doivent être traités de préférences en briques terre cuite naturelle.
- Les soubassements peuvent être réalisés en grès ancien du pays.
- Les transformations des façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment (linteaux cintrés ou non, décors...)
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

*** Couverture :**

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants sur le bâtiment principal.
- Les couvertures seront de préférence et en harmonie avec les constructions voisines, composées de tuiles de terre cuite dans la gamme des rouges orangés. Sauf pour les bâtiments existants recouverts de tuiles noires vernissées ou d'ardoises.

*** Bâtiments annexes :**

- Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celui-ci. (vérandas exceptées)

*** Clôtures :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).
- Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive,
- de grilles,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes règles que les clôtures sur rue. Toutefois est autorisé à partir du mur de la façade arrière de l'habitation, une clôture pleine d'intimité de 2 mètres de hauteur maximum sur une largeur de 5 mètres.

*** Eléments techniques :**

Paraboles :

- o leur diamètre ne peut excéder 1 mètre.
- o Elles doivent être disposées de manière à limiter leur visibilité.
- o Elles ne peuvent être disposées directement sur la rue Nationale

Les vérandas ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs), il n'est pas fixé de règle, de même pour les édifices tels que transformateurs EDF, devant s'intégrer au site existant.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement y compris le garage,
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations...).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées. Les dépôts, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.