

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB correspond aux extensions récentes de la commune (hors secteurs de lotissement), secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend deux secteurs UBa au sein desquels l'implantation des constructions est différente que pour l'ensemble du secteur UB.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à vocation agricole ;
2. Les dépôts de déchets ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

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

1. Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale, commerciale ou industrielle et implantés sur la même unité foncière ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et les chemins ruraux ;
5. Hors agglomération, les accès individuels nouveaux sur la RD sont interdits.

VOIRIE

6. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres de chaussée ;
7. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place ou renforcé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
9. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

RESEAUX SECS

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
11. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

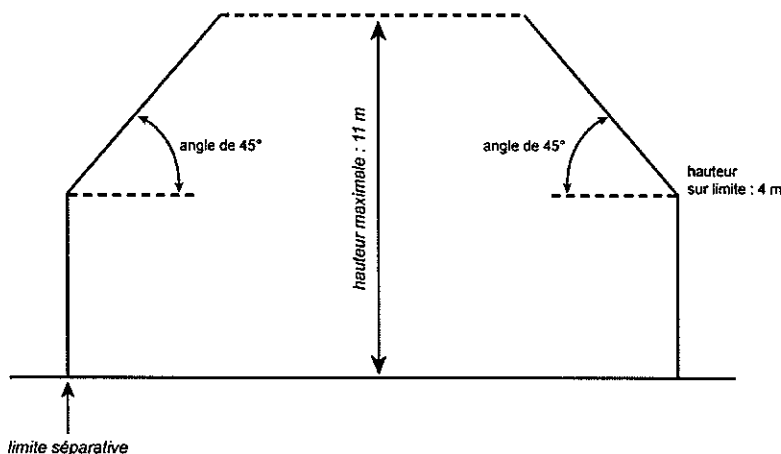
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
4. Les constructions annexes destinées
- au stationnement des véhicules automobiles ou cyclables,
 - à l'entreposage des conteneurs à déchets,
- peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer ou en respectant un recul minimal de 3 mètres ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



4. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m ;
5. Dans le cas de constructions contiguës*, le respect du gabarit au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté* n'est pas obligatoire ;

EN SECTEUR UBA

6. L'implantation des constructions est interdite sur les limites séparatives de fond de parcelle. Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite de fond de parcelle.

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 7 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - UB - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des constructions annexes est limitée à 30 m² par unité foncière.

Article 9 - UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faitage et à 7,5m au sommet de l'acrotère.

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les murs de soutènement, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
4. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ;

TOITURES

2. Les toits devront présenter une pente maximale de 45 degrés ;

FAÇADES

3. Les teintes de façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement ;
4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés apparents ;
5. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;

MATERIAUX

6. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas, marquises ou abris de piscine
 - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect uniformes,
 - les toitures seront en matériaux et d'aspect uniformes.

Article 11 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 3 places maximum par logement ;
3. Les extensions de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues.

Article 13 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 14 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé