

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole et forestier
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
 - d'activité industrielle
 - d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ub 2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher de logements créés et pour tout nouveau lotissement de plus de 3 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.
- Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique au titre de l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



En cas de divisions parcellaires, l'accès des parcelles issues de la division doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire, y compris l'accès de la parcelle d'origine.

VOIRIE :

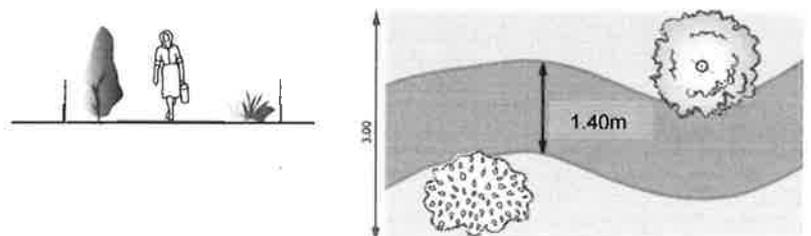
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétonniers qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3m.



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, des implantations sont admises soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.

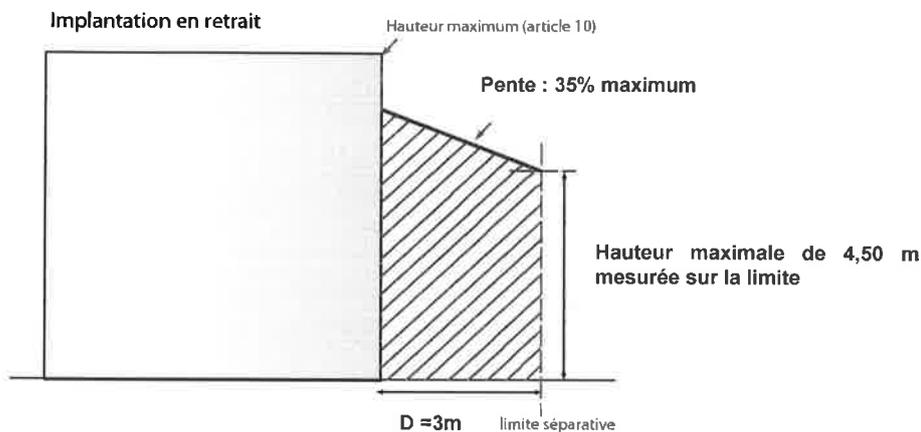
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- la hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4,50m est autorisée.
- Entre la limite de propriété et un retrait de 3 m de ladite limite, la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone défini au schéma ci-après.
- En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments dépassant la hauteur de 4,50 m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 3 m est exigé.

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si la construction la plus haute est de 1 niveau sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 6m ; si la construction la plus haute est de 2 niveaux (ou plus) sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 8m.

Article Ub 9 - Emprise au sol

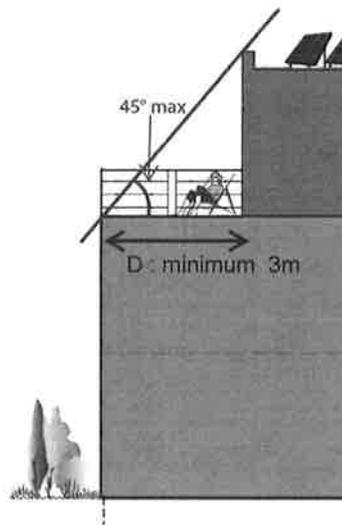
Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

De plus en cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m² de surface de plancher créé, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

Pour les commerces : une place pour 15 m² de surface de plancher.

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre plantée qui s'applique aux unités foncières telles qu'elles étaient moment de la présente modification n°1.

Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface non imperméabilisée minimale exigée
0-500 m ²	35%	0 à 175 m ²
Plus de 500 m ² à 1000 m ²	40%	200 à 400 m ²
Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	45%	450 à 675 m ²
Plus de 1500 m ²	60%	900 m ² et plus

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 15 logements ou de 15 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.