

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - d'industrie ;
- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole ;
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit ;
- Les constructions ou installations portant atteinte aux chemins, au bâti, aux arbres, aux parcs, aux jardins, aux vergers et aux vues à protéger, repérés au règlement graphique ;
- La création ou agrandissement :
 - de terrains de camping ;
 - de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - de parc d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Dans les zones de risques liés aux anciennes carrières :
 - Les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent ainsi que les rejets importants en surface (vidange, entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...).
 - Les nouvelles constructions et extensions sous réserve de réaliser un ensemble de sondages et de mettre en œuvre des travaux de consolidation en conséquence.

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

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2.1 DISPOSITIONS GENERALES :

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés ;
- Les conditions suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol sous réserve de respecter les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
 - représenter une superficie de plancher de plus de 500 m² pour les constructions à usage de commerces ;
 - porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;
 - être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public.
- Les entrepôts à condition d'une bonne intégration paysagère et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Le stationnement d'une caravane à condition qu'elle soit non habitée et se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les annexes et abris de jardin inférieurs ou égales de 15m² d'emprise bâtie.
- Les piscines associées à une habitation ou à une activité de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain, en respectant les marges de retrait s'appliquant aux constructions, et sous réserve de mettre en place des mesures de protection phonique.

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et les services d'hygiène.

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur égale à 3 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur comprise entre 3 et 5,5 m maximum.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau à raison d'un raccordement par logement, sauf en cas de contradiction avec le schéma directeur d'assainissement.

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

4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux pluviales et de ruissellement doit être réalisée à la parcelle sauf impossibilité technique.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques, privées, existantes ou à créer.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux annexes.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 3 m.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5m pour les parties de murs aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

Autres limites séparatives

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux annexes.

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

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux annexes.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions se mesure par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère .

10.3 - CAS PARTICULIERS

Un dépassement de la hauteur réglementaire sans dépasser 2 m peut être autorisé sur la partie aval du bâtiment afin de tenir compte de la pente du terrain.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

11.3 - TOITURES

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture monopente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures terrasses.

11.4 - CLÔTURES

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m en limite séparative et 1,60 m sur rue.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Dans le cadre de la création d'un mur de soutènement, la hauteur se calcule à partir du terrain le plus haut.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles doivent être constituées en limite séparative et de l'espace public, au choix :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillés en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite ;
- D'un mur-bahut ;
- D'un grillage doublé ou non d'une haie végétale, uniquement pour les limites séparatives (hors espace public).

Les clôtures destinés à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6 - PATRIMOINE REMARQUABLE

Les constructions nouvelles et travaux sur des constructions existantes concernés par une protection patrimoniale repérée au règlement graphique doivent respecter les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

11.7 - DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

12.3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- Participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique
- La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m² d'espace non construit ;

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Il est exigé le maintien d'au minimum 50% de la surface de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole ou naturel.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les espaces boisés classés, arbres, parcs, jardins et vergers à protéger sont repérés au règlement graphique. Les dispositions associées sont fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.