

5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR UB

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UB 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les équipements collectifs et les activités économiques susceptibles d'engendrer des nuisances sonores ou des émanations olfactives ou vibratoires incompatibles avec la proximité de l'habitat (comme par exemple les dancings).
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir à condition qu'il se situe à l'intérieur des campings autorisés.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,

Les terrains desservis par un appendice d'accès ne sont pas constructibles.

UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Réseau d'eaux pluviales

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit,

- s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau,
- sinon, collecter les eaux de ruissellement vers un dispositif d'infiltration ou vers un émissaire naturel.

UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m

UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m

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

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe, ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4m.

UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 12 m pour les constructions avec une pente de toiture au moins égale à 30°
- 8 m pour les constructions en toiture terrasse

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus les mâts et antennes lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, les toitures de pente inférieure sont autorisées, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m², les murs peuvent être en bois.

Ouvertures

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, enduit ou en appareillage calcaire. Les plaques béton sont interdites, même enduites,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, éventuellement surmonté d'éléments homogènes,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage vert sur potelets métalliques verts.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

UB 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues à raison de 2 m² minimum par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Habitation	<ul style="list-style-type: none">- deux emplacements par logement individuel- un emplacement par tranche de 1 à 80 m² pour les logements collectifs- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant
Activités économiques autres que commerciales :	<ul style="list-style-type: none">- 60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation
Activités économiques commerciales	<ul style="list-style-type: none">- au maximum 150% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée au commerce
Cinéma	<ul style="list-style-type: none">- au maximum 1 emplacement pour 3 fauteuils
Hôtels	<ul style="list-style-type: none">- un emplacement par chambre d'hôtel
Restaurants, salle de conférence...	<ul style="list-style-type: none">- un emplacement pour 10 m² de salle recevant du public

UB 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il doit être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Dans les lotissements ou opérations groupées :

- il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m² du terrain d'assiette de l'opération.
- la voirie principale doit comprendre au moins un alignement d'arbres,

UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.