

ZONE UB



Dispositions générales :

Au document graphique est repérée, selon la légende, la zone soumise à des prescriptions particulières issues de l'application du PPRI.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1- Pour l'ensemble de la zone :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel
- 1.2 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- 1.3 - Les constructions à usage agricole
- 1.4 – Les installations classées soumises à autorisation
- 1.5 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 1.6 - Le stationnement des caravanes isolées

1.7 - Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports ouvertes au public

1.8 - les carrières

2 – Dans le secteur UBa, en sus des interdictions énoncées au paragraphe 1, les constructions à usage :

- d'habitation

- artisanal 3 – Dans la zone soumise au PPR inondation repérée au document graphique (pièce n°4.2) selon la légende, en sus de s interdictions énoncées au paragraphe 1 ci dessus,

3.1 - celles énoncées au PPR inondation (pièce n°5.5)

3.2 - les occupations et utilisations du sol autres que celles admises au paragraphe 2 de l'article UB 2

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - A l'exclusion du secteur UBa, les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

2 – Dans la zone soumise au PPR inondation repérée au document graphique (pièce n°4.2) du présent règlement, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB 1 ci-dessus, à condition qu'elles respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation annexé (pièce n°5.5) au présent P.L.U.

3 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UB 3 à UB 13 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 – Secteur UB

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance:

- de l'axe de la RD 42 au moins égale à 15 m
- de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 mètres.

1.2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2 – Secteur UBa : Non réglementé

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 – Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

2 – Secteur UBa : Non réglementé

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière sise au bas du versant de la toiture (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 3,5 mètres mesurés à compter du niveau de la chaussée de la rue la plus haute sur laquelle le terrain dispose d'une façade
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer

3 – Secteur UBa : les constructions ne devront pas excéder 3,5 m.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale (gymnase...).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

2 – Dispositions particulières

A – Toitures - couvertures

- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30% de la surface couverte.

a) Toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%.

Les toitures doivent être en tuile canal ou similaire de teinte claire.

Toutefois, est admise en toiture l'installation

* de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture

- dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins domestiques des occupants de l'immeuble et leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation

* ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

b) Toitures terrasses

Est admise en toiture l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition que :

- ils soient masqués par l'acrotère et respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

- dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins domestiques des occupants de l'immeuble

c) Les dispositions du présent paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

d) Secteur UBa : les toitures devront présenter un aspect de toitures plates compatibles avec le caractère du bâtiment.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

Sont notamment interdits: l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux.

4- Clôtures

La hauteur hors tout ne doit pas excéder 1,60 m

Les murs n'étant pas constitués de pierres naturelles seront enduits.

5 – Les dispositions des paragraphes 2, 3 et 4 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé une place de stationnement située sur la partie privative pour 80m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

3 – Secteur UBa : Non réglementé

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

-Supprimé par la loi ALUR.

*PLU approuvé le 19/09/2006, modifié & révisé le
27/06/2011, modifié le 25/06/2015.*