

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèce indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 30 m² de la superficie qui y est affectée.

La marge de reculement prévue à l'article UB.6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à l'ensemble de la zone est fixé à :

0,25 pour les constructions à usage d'habitat.

Le C.O.S. fixé ci-dessus peut être porté à 0,40 pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou activités artisanales.

En cas de construction mixte, logement-activité, le C.O.S. afférent à l'ensemble de la construction est fixé à 0,40 sans que celui afférent au logement puisse dépasser 0,25.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

La reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment détruit en tout ou en partie par sinistre.

La construction d'une habitation individuelle lorsqu'elle est unique sur la propriété et que sa surface de plancher hors oeuvre nette est au plus égale à 150 m².

Les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article ci-dessus n'est pas autorisé.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATION DE CREER DES PLACES DE STATIONNEMENT1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Le constructeur peut :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que la preuve de leur réalisation effective soit apportée,
- soit justifier de l'application des dispositions du 3ème alinéa de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers m à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

2 - nombre d'emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 6 x 2,30 m

Constructions à usage d'habitat

Il sera créé une place stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) seront comptés à part pour une surface forfaitaire de 50 m² hors œuvre nette et il sera exigé une place pour chacun d'eux.

Une partie de ces emplacements, au moins égale à 50 % de leur nombre total, devra être enlissée dans le volume construit ou en sous-sol.

Constructions à usage d'habitat individuel:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations groupées comprenant plus de 20 lots ou logements, il sera réalisé, en sus, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de lots ou logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

Constructions à usage de bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Etablissements industriels et entrepôts :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des ramions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux :

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette de Rétablissement.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux de dancing, etc...

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de jeux dancing, etc...
- 3 places de spectacle

Les règles énoncées ci-après seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à édifier comporteront une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun détord sur le pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 m pourront être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un ou deux versants de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. En ce qui concerne les constructions situées dans le périmètre délimité au document graphique 3.3, les toitures à pentes devront obligatoirement être recouvertes par de la tuile plate vieillie.

2 - Parement extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fouisses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensemble homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage de maçonneries pleines (grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2m.

En ras de réalisation sur la propriété d'une installation industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, la dite propriété devra être entièrement clôturée, Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 m devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

- Soit en observant un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 2,5 m dans le cas de mur aveugle
- Soit en observant un recul minimum de 8 m dans le cas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail

- dans le cas d'un lotissement ou d'une opérations de constructions groupées, faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, la marge de reculement de 8 m ci-dessus imposée, pourra être mesurée entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération, de même dans le cadre de murs aveugles la distance de 2,5 m définie ci-dessus pourra ne pas être respectée.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié et sous réserve que la reconstruction se fasse à l'identique.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UB.8 -IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un niveau cette dimension peut être ramenée à 5 m,
- la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 m si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Pour l'application de ces dispositions, la hauteur de façade est celle définie l'article UB.10 ci-après.

ARTICLE UB.9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Cette emprise pourra être portée à 40 % pour les constructions à usage de commerce et d'activités.

ARTICLE UB.10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 -Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade, calculée comme il est dit au paragraphe 2 ci-après, n'excèdera pas 5 m
- le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, sera limité à 2, soit R + C.

2 -La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) à la Mansart, la hauteur de façade sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3 -ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4 -Le niveau de rez de chaussées des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé au-dessus du sol naturel avant aménagement de plus de 0,60 m.

ARTICLE UB.11 -ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ou ouvrage à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas 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.

ARTICLE UB.5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS1 -Propriétés existantes

Un terrain n'est constructible que s' il présente une superficie au moins égale à 800m² et une dimension au droit de la construction à édifier au moins égale à 15 m.

2 -lotissements et divisions

En cas de lotissements ou de divisions au sens des articles R.315.1 à 54 du code de l'urbanisme, les lots créés devront présenter une superficie moyenne de 1000 m² avec. un minimum de 800 m² et une façade sur rue au moins égale à 15 m.

3 -Dispositions communes

Les règles du présent article ne s' appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement à des constructions existantes

En cas d'impossibilité technique de se raccorder à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

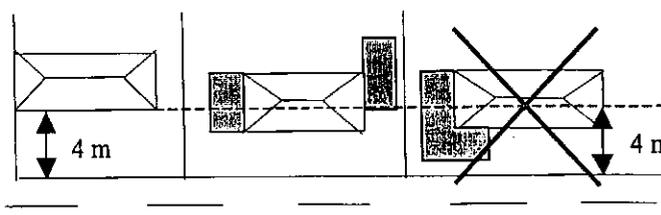
ARTICLE UB.6 -IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à vocation d'habitation doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques, sans toutefois dépasser un recul maximal de 30 m.



Emprise publique

- Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 4 mètres requis, son extension pourra se faire dans le prolongement de la façade existante sans toutefois aggraver la non-conformité.



- Pour une construction initialement implantée au delà de la limite maximale de 30 m, son extension est autorisée dans la limite de 50 % de l'emprise au sol déjà bâtie.

- en l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise des voies se substitue.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie
- Aux constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) dès l'instant où la hauteur de ces dernières ne dépassent pas 3 m à l'égout du toit
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié et sous réserve que la reconstruction se fasse à l'identique.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - En limite séparative

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

1 - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Les occupations et utilisations sol suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB.1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique viabilisée.

ARTICLE UB.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristique suffisantes.

2 -Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le nd.liw naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 -Dessertes téléphonique et électrique

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les dessertes électriques et téléphoniques intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur

le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques et électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord les services techniques compétents.

TITRE IICHAPITRE IIDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat assez peu dense, comportant encore de nombreux terrains vacants. Elle pourra se densifier raisonnablement par « remplissage » de ces terrains, les activités pourront s'implanter de façon diffuse et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec une vocation résidentielle dominante.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES1 -Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article 1.441-2 du code de l'urbanisme).

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article 1.130-1 du code de l'urbanisme.

2 -les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Les lotissements, les ensembles de constructions groupées à vocation d'habitat

Les constructions individuelles à vocation d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins, ...)

3 -les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

La création d'établissements industriels nouveaux s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous les conditions suivantes :

- toutes dispositions devront être prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage,
- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne devront pas être augmentés de façon significative,
- ils devront constituer des activités de caractère artisanal et faire l'objet d'une inscription au répertoire des métiers,
- la surface de plancher hors œuvre nette n'excèdera pas 500 m².

L'aménagement des installations existantes classées au sens visé à l'article précédent, ainsi que leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date de la publication du présent P.O.S. sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoin, l'aspect général des constructions et installations,

les constructions à usage commercial à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200 m²,

les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 500 m² et qu'elles soient directement liées à des activités existantes ou créées,

la création de bâtiments à usage agricole ainsi que l'aménagement: ou la transformation pour un tel usage de bâtiments existants s'ils sont nécessaires à une exploitation agricole existante et s'ils sont implantés dans l'enceinte de ladite exploitation ou sur des parcelles la jouxtant:, il ne devra pas en résulter de nuisances incompatibles avec le voisinage.