

Z O N E U B

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre la périphérie du centre ancien : déjà bâtie en partie, elle est constituée principalement d'habitat pavillonnaire. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Un secteur UBa a été délimité pour tenir compte des dispositions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. annexes sanitaires).

Le secteur UBb, situé en bordure du CD.15, est réservé à l'implantation de commerces et de services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation et à l'article UB 11.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Toute installation d'un système d'assainissement individuel est soumise à déclaration.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1. Les constructions à usage :
 - d'habitat et leurs annexes,
 - hôtelier et de restauration, sous réserve des dispositions prévues au § 3 ci-après,
 - d'équipement collectif, sous réserve des dispositions prévues au § 3 ci-après,
 - de commerce ou d'artisanat sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 3 ci-après,
 - de bureau ou de service,
 - de stationnement,

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine, etc...), et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 3 ci-après.

2.2. Les installations et travaux divers à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2.

2.3. Dans le secteur UBa, sont seulement admis, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes, sans création de logement nouveau. Lorsque le réseau collectif d'assainissement sera réalisé, les dispositions des § 2.1 et 2.2 s'appliqueront au secteur UBa.

2.4. Dans le secteur UBb, sont seules autorisées les constructions à usage de commerces et de services ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements commerciaux.

3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, ainsi que les installations classées mentionnées au paragraphe 2 ci-dessus, ne seront admises qu'à condition que les activités envisagées n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone.
- Les bâtiments collectifs tels que établissements scolaires, sanitaires, hôteliers, de restauration, etc... qui rejettent quotidiennement des volumes d'eaux usées importants, devront satisfaire aux normes exigées en matière d'assainissement. Une étude hydrogéologique permettra aux services compétents de la DDASS de déterminer le dispositif d'assainissement en fonction de la nature de l'établissement à réaliser.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées autres que celles prévues à l'article 1 paragraphe II ;
2. Les terrains de camping et caravaning ;
3. Les dépôts de véhicules usagés ;
4. L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières ;
5. Les constructions à usage industriel et agricole ;
6. Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - 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 fond voisin.
- 2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- 3 - RD.15 : La création de nouveaux accès ou le changement d'affectation des accès existants sont interdits.

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 :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols. L'unité foncière devra présenter une superficie minimale compatible avec les dispositions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Il ne pourra être autorisé qu'un seul logement sur les superficies minimales constructibles imposées par la carte d'aptitude. Cette superficie minimale n'est pas imposée pour l'aménagement et l'extension mesurée d'une construction existante à la date d'approbation du P.O.S., sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements nouveaux, et après accord des services techniques compétents en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

Dans le secteur UBa, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé, après avis des services compétents de la DDASS pour les projets d'aménagements et d'extensions mesurées des constructions existantes.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - RD 15 :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe d'au moins =

- * 35 m pour les constructions à usage d'habitat,
- * 25 m pour les autres constructions.

2 - Autres voies :

Toute construction nouvelle devra s'implanter avec une marge de recul d'au moins 6 m par rapport à la limite d'emprise des domaines public et privé.

3 - Toutefois, les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 et 2 pourront faire l'objet d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

- 4 - En bordure des fossés-mères, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édiflée à une distance du bord du fossé au moins égale à 5 mètres.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

N E A N T

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions à usage individuel :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres sous sablière.

- 2 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc ...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect extérieur, porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2 - Couvertures :

Les couvertures doivent être en tuile de surface courbe, de ton brique clair.

Les toitures - terrasses sont autorisées pour les constructions à usage d'activités.

3 - Parements extérieurs :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

4 - Clôtures :

Elles doivent être constituées, soit de haies vives, grilles ou grillages, ou soit d'un mur maçonné de même nature que le bâtiment principal. La hauteur maximale des clôtures à l'alignement est fixé à 1,80 mètre.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement, située à l'extérieur de la partie privative : le portail pourra être positionné avec un retrait de 2,50 m par rapport à la clôture pour permettre le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

N E A N T