

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La **ZONE UB** est une zone réservée aux équipements publics et plus particulièrement ceux liés à l'enseignement et au périscolaire. Cette zone est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), il est impératif de se reporter également à son règlement.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal sauf aux conditions mentionnées à l'article UB 2,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'habitation autre que celles autorisées à l'UB2
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations de camping ou de caravaning de toute nature,
- Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités et les garages collectifs de caravanes
- Les aires d'accueil.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée ou excessive,
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattage d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux activités (gardiennage, direction...)

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3

ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et de façon à récupérer les eaux pluviales et les boues.

2 - Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE UB 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public. Dans le cas de l'existence de réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

b) Eaux pluviales

Si un réseau collecteur existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils peuvent prendre la forme de bassins d'orage collectifs ou individuels ou tout autre système permettant une rétention ou une infiltration à la parcelle.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques doit être subordonnée à un prétraitement permettant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales des aires de stationnement disposant de 10 places ou plus, sont soumises à la mise en place d'un séparateur hydrocarbure sur leur réseau récupérant les eaux pluviales des aires de stationnements.

3 – Autres réseaux

La desserte du terrain en électricité, gaz, téléphone ou autres télétransmissions devra être prévue par réseau souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les branchements en électricité, gaz, téléphone ou autres télétransmissions devront être prévus par réseaux souterrains.

ARTICLE UB 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

À moins que le bâtiment à construire ne soit implanté à l'alignement, celui-ci devra respecter un retrait minimal de 2 mètres.

2 – Prospects :

Sans objet.

3 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transports ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation est en limite de propriété.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Cas général :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres.

2 – Dépassement de la hauteur maximale :

Les ouvrages indispensables et de faibles emprises tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, murs-pignon, garde-corps, acrotères sont autorisés sur les constructions existantes en dépassement de la hauteur maximale autorisée au 1 dans la limite de 2,20 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transports ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, une hauteur plus élevée pourra être autorisée.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transports ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement : leur aspect doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le nuancier communal en annexe devra être respecté.

ARTICLE UB 12

STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.