

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBmn

CARACTERE DE LA ZONE UBmn

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement à l'accueil d'équipements collectifs.

ARTICLE UBmn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2
- les constructions et installations à usage d'industrie,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

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

Les constructions autorisées visées ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors du cône de vue figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation :

Les logements uniquement s'ils sont destinés au gardiennage ou au fonctionnement des équipements collectifs ou installations destinées au fonctionnement des services publics

ARTICLE UBmn 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UBmn 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou caniveau.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

4.3. Electricité –téléphone

La desserte de la ou des constructions doit être réalisée à l'intérieur de la parcelle par des câbles enterrés.

ARTICLE UBmn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis de de la limite séparative avec la rue ou l'espace public.

ARTICLE UBmn 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UBmn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface des secteurs UBmn

ARTICLE UBmn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou de remblais.

La hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 15 m.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour des nécessités techniques liées à l'équipement d'intérêt collectif.

ARTICLE UBmn 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent être intégrées à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

Les systèmes photovoltaïques seront de préférence posés verticalement et devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. Il pourra être imposé l'implantation de panneaux sur l'intégralité du pan de toiture. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.

La teinte des panneaux et du cadre devra être le plus proche possible de celle de la toiture sans connecteurs visibles.

Pour les constructions neuves, ces éléments feront partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec les constructions et s'intégreront à leur environnement (matériaux, couleurs, hauteurs, etc.)

ARTICLE UBmn 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

Habitation : 2 places par logement.

Equipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UBmn 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

Sont interdites les haies mono spécifiques et la plantation d'espèces invasives

ARTICLE UBmn 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.