

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone affectée à l'habitat.

Dans le cas de lotissements approuvés dans lesquels a été décidé le maintien des règles, ces dernières s'appliquent indépendamment des dispositions du P.O.S. (voir liste annexée au présent règlement).

Elle comprend un secteur UBa et UBb , situés au Nord du village.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les constructions , ainsi que leurs annexes, à usage:
 - * d'habitation,
 - * hôtelier,
 - * d'équipements collectifs
 - * de commerce
 - * de bureaux ou de services
- les lotissements à usage d'habitation
- l'extension des activités existantes ou des installations classées pour la protection de l'environnement ,sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations et travaux divers tels que visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux cités à l'article UB2 ci-dessous.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics
- les piscines.
- dans le secteur UBb, le plancher de toute construction doit être édifié à une hauteur au moins égale à 0,60 m au dessus du sol naturel.





NEOULES

83136

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- le défrichement des espaces boisés classés figurés sur le plan de zonage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. (dans ce cas, une servitude de passage devra être jointe au dossier de permis de construire).

Les entrées des véhicules doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

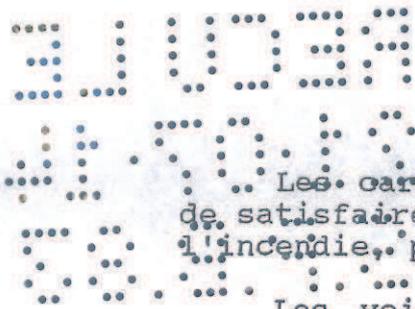
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Le long des R.D., les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsqu'il existe une autre possibilité d'accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

2) Voirie

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





Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ou provenant de toute surface imperméabilisée (piscines etc...) doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3) Electricité - téléphone

Ces réseaux doivent être souterrains.





ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1200 m² et une seule construction à usage d'habitation par terrain

Cette règle est fixée à 600 m² dans le secteur UBa (et une seule construction à usage d'habitation par terrain)

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires aux Services Publics.

Les annexes attenantes ou non, les piscines et l'extension des constructions existantes à la date de publication du P.O.S. sont admises indépendamment des dispositions ci-dessus.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées soit sur l'alignement, soit à une distance minimale de 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires aux ouvrages publics.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, si la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et si la longueur de cette construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite, soit à une distance de trois mètres minimum de la limite séparative.

Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extension de bâtiments existants non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des constructions existantes. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus.



ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est limitée à 30%

- Elle est fixée à 50 % dans le secteur UBa.

- Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de terrain ou lot existant et bâti de surface inférieure à 500 m².

- Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci dessus.

- Les surfaces des piscines ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

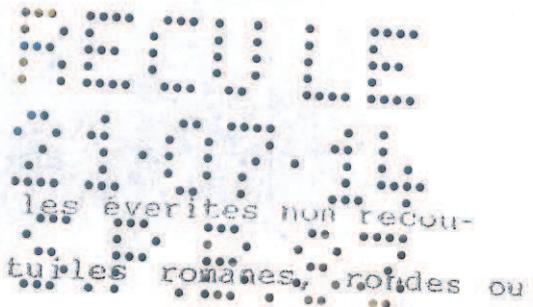
2) Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

a) Pentes

Les toitures sont simples, à une ou deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

En outre, pour les équipements prévus en emplacement réservé (ER 30), il sera exigé la réalisation d'une seule pente.



b) Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Seules sont autorisées les tuiles romanes, rondes ou canal.

Les antennes paraboliques seront installées de façon à ce que leur impact visuel soit le moins perceptible possible.

c) Souches

Elles doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades

a) Revêtement

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de constructions ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes, et se conformer à la palette des couleurs existant en Mairie.

b) Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, ou des grillages sur murs-bahuts, limités à 0,60 mètres de hauteur.

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètre.

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

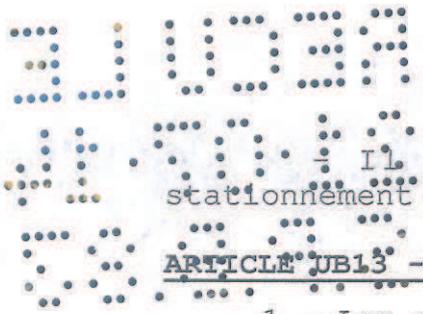
Sauf dans le cas de murs de pierre apparente, les clôtures doivent être enduites sur les deux faces.

Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.





Il doit être aménagé deux places minimum de stationnement par terrain.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

2 - Pour toute opération de lotissement ou de construction sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

3 - Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

Il est fixé à 0,4 dans le secteur UBa.

Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus.

Le COS ne s'applique pas aux équipements publics

ARTICLE UB15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.