

* REGLEMENT *

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

* REGLEMENT *

La zone UB est une zone d'urbanisation à forte densité, correspondant au vieux village de Mallemoïsson et à l'ancien hameau des Grillons qui tend aujourd'hui à constituer le centre de l'agglomération .

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles.
- b - les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- c - les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- d - les campings, les caravannings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R 443-4 et R 443-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION.

Pourront être autorisées sous réserve, d'une part des prescriptions du règlement du PER en cours d'élaboration, et d'autre part qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat :

- a - la création ou l'extension de bâtiments à usage artisanal ou commercial.
- b - l'extension de bâtiments à usage agricole ou industriel existants à la date de l'approbation initiale du Plan d'Occupation des Sols.
- c - la création d'installations classées nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes.
- d - les stations services.
- e - les aires de jeux et de sports, et les aires de stationnement ouvertes au public.

* REGLEMENT *

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

- a - tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b - les constructions ou installations nouvelles devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques correspondent aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent, et permettent commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies nouvelles en impasses seront aménagées à leur extrémité pour faciliter aux véhicules le demi-tour -place de retournement ou dispositif en T ou en V-.

Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées par le plan de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT.

- a - eau
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public d'eau potable.
- b - assainissement
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées par l'Administration et en accord avec les services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif sera obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- c - eaux pluviales
Si un réseau séparatif existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau séparatif.

En aucun cas il n'y aura raccordement dans le réseau assainissement.

* REGLEMENT *

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.

Non réglementées.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Les constructions nouvelles devront être implantées en continuité des façades voisines

Des adaptations éventuelles à cette règle seront instruites dans le cadre de l'article 4 b du titre I du présent règlement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises, si le pétitionnaire en fait la demande, dans les cas suivants :

- * opérations groupées de construction ou de lotissement.
- * configuration ou topographie difficile des terrains.

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

Les constructions pourront être implantées sur la limite séparative, sauf lorsque la parcelle jouxte un ravin.

Dans le cas contraire, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises, si le pétitionnaire en fait la demande, dans les cas suivants :

- * opérations groupées de construction ou de lotissement.
- * configuration ou topographie difficile des terrains.
- * extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme à la règle.

Lorsque la parcelle jouxte un ravin il conviendra de respecter un recul minimum de 2m depuis la berge, avant toute implantation, notamment de clôtures séparatives.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les annexes (garages, remises, ateliers, ... etc) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal), sauf dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée; dans ce cas, l'instruction sera menée conformément aux dispositions de l'article 4 b, titre I du présent règlement.

* REGLEMENT *

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres mesurés à l'égoût du toit.

Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a, titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR / INSERTION DANS LE SITE.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 5 titre I du présent règlement, notamment en ce qui concerne l'adaptation au terrain, les toitures et les façades.

Clôtures.

Il est rappelé que l'édification d'une clôture est soumise à autorisation administrative (article L 441-1-a).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il doit être réalisé au minimum :

- * pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).
- * pour tous autres usages : une place par tranche de 50 m² de plancher Hors Oeuvre Nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS.

Néant

* REGLEMENT *

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 3.

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

Néant

* REGLEMENT *

Les zones UC sont des zones d'urbanisation de densité moyenne ou faible, délimitant les secteurs actuellement équipés. Ces secteurs sont destinés à accueillir des logements individuels ou groupés.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles.
- b - les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- c - les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- d - les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R 443-4 et R 443-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION.

Pourront être autorisées sous réserve, d'une part des prescriptions du PER en cours d'élaboration, et d'autre part qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat :

- a - la création ou l'extension de bâtiments à usage artisanal ou commercial.
- b - l'extension de bâtiments à usage agricole ou industriel existants à la date de l'approbation initiale du Plan d'Occupation des Sols.
- c - la création d'installations classées nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes.
- d - des stations services.
- e - les aires de stationnement ouvertes au public.
- f - les aires de jeux et de sports.

* REGLEMENT *

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

- a - tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b - les constructions ou installations nouvelles devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques correspondent aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent, et permettent commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies nouvelles en impasses seront aménagées à leur extrémité pour faciliter aux véhicules le demi-tour, sauf si elles se combinent avec un schéma d'organisation à venir (cf. le schéma d'organisation des zones NA qui jouxtent ces secteurs).

Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées par le plan de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT.

- a - eau
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public d'eau potable.
- b - assainissement
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- c - eaux pluviales
Si un réseau séparatif existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau séparatif.

En aucun cas le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.

Non réglementées.

* REGLEMENT *

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelle de toute nature, celles-ci seront implantées à une distance minimum de:

- 10 m de l'axe de la route nationale 85,
- 4 m de l'alignement des chemins départementaux.

Il n'est pas fixé de distance minimale par rapport aux autres voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- * opérations groupées de construction ou de lotissement.
- * configuration ou topographie difficile des terrains.
- * extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme à la règle.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions pourront être implantées :

- sur la limite séparative, sauf lorsque la parcelle jouxte un ravin.
- à une distance minimum de 4 m de cette limite, sauf indication contraire portée au plan de zonage.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- * contrat de cour commune.
- * opérations groupées de construction ou de lotissement.
- * configuration ou topographie difficile des terrains.
- * extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme à la règle..

Lorsque la parcelle jouxte un ravin il conviendra de respecter un recul minimum de 2m depuis la berge, avant toute implantation, notamment de clôtures séparatives.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les annexes (garages, remises, ateliers, ... etc) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal), sauf dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée; dans ce cas, l'instruction sera menée conformément aux dispositions de l'article 4 b, titre I du présent règlement.

* REGLEMENT *

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égoût du toit.

Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites selon les dispositions de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR / INSERTION DANS LE SITE.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 5 du présent règlement, notamment en ce qui concerne l'adaptation au terrain, les toitures et les façades.

Clôtures.

Il est rappelé que l'édification d'une clôture est soumise à autorisation administrative (article L 441-1-a).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il doit être réalisé au minimum :

- * pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aires aménagées).
- * pour tous autres usages : une place par tranche de 50 m² de plancher Hors Oeuvre Nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UC 13 - ESPACES VERTS.

Néant.

* REGLEMENT *

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

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

Néant

