68320 KUNHEIM

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS – REGLEMENT

ZONE UB

Il s'agit d'une zone recouvrant le centre actuel de l'agglomération à dominante d'habitat de moyenne densité et d'activités rurales.

ARTICLES

UB1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 La création de nouvelles exploitations agricoles

1.2 La création de nouveaux établissements comportant des installations classées soumises à autorisation sauf ceux nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone.

1.3 Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets ainsi que de vieux véhicules.

1.4 L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.5 L'ouverture et l'extension de carrières. Les affouillements et exhaussements des sols soumis à autorisation.

UB2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement des établissements industriels, agricoles, artisanaux et commerciaux existants à la date de publication du présent P.O.S. sont autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et n'augmentent pas les nuisances.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment menaçant ruine, déclaré d'insalubrité, ou détruit par sinistre si la demande est présentée dans un délai de 3 ans après le sinistre, peut être autorisée après avis favorable de la conférence permanente du permis de construire à condition qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.

UB3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Aucun accès nouveau ne pourra se faire par le CD 468.

3.2. VOIRIE : Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil Municipal dans une délibération motivée.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

En présence d'un réseau public, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur. Toutefois, pour tout ensemble, collectif ou non, d'au moins 20 logements, il sera réalisé obligatoirement un réseau général d'évacuation des eaux, aboutissant à une installation d'épuration unique. Ce réseau sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une façade sur rue d'au moins 7 mètres.

UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est autorisée sur une profondeur maximale de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie. Au-delà, la hauteur de la construction sur limite ne pourra excéder 4 mètres.

UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point du bâtiment à construire de tout point d'un immeuble bâti existant doit être au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ; cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction, en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces principales.

8.2. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

UB9 : EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain, à partir du deuxième niveau.

UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres, mesurée à l'égout des toitures.

UB11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

UB12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

   1.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

   1.2. Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut demander à la Municipalité d'accueillir dans des parkings municipaux les voitures pour lesquelles il ne peut assurer le stationnement. Il devra verser à la Commune, une participation financière proportionnelle au nombre de places exigées.

UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La surface de la parcelle située entre l'emprise actuelle des voies et l'alignement sera clôturée par un mur bahut et plantée.
2. Afin de diminuer le volume des eaux de ruissellement, les aires de parking publics et privés seront réalisées de manière à être perméables (grilles en béton, pavage, etc …) et plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UB3 à UB13.

UB15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.