

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB -

CARACTERE DE LA ZONE -

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus correspondant à des quartiers aménagés au coup par coup, sous forme d'habitations individuelles ou de lotissements.

Cette zone est destinée à recevoir des habitations du type "individuel isolé" ou groupé. On y admet les petites activités non nuisantes compatibles avec la zone (petit commerce).

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

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS -

1.1. Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- les ravalements de façades sont soumis à déclaration
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Sont autorisés :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 1.2. Les lotissements.
- 1.3. Les équipements publics.
- 1.4. L'aménagement et l'extension des habitations existantes, nécessitant une adaptation mineure aux prescriptions du présent règlement.

- 1.5. L'implantation d'établissements soumis à déclaration, à condition que leur présence soit compatible avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
- 1.6. Les commerces, services, hall d'exposition, isolés ou en ensemble, à condition que leur surface de plancher hors oeuvre soit inférieure à 1.000 m2.
- 1.7. Les bureaux et locaux, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou au fonctionnement d'une activité artisanale.
- 1.8. Les abris de jardin et les abris bus dans le respect du présent règlement.
- 1.9. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction.
- 1.10. Des dispositions particulières d'isolement acoustique seront demandées pour toute construction ou installation implantée à moins de 200 mètres de l'axe des voies classées figurées au plan de zonage. Ces dispositions s'appliquent à toute opération d'aménagement de bâtiments existants soumise à permis de construire ou autorisation préalable.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -

- 2.1. L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UB 1.
- 2.2. Les entrepôts non liés à des bâtiments d'activités autorisés dans la zone.
- 2.3. Les abris fixes, utilisés ou non pour l'habitation, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UB 1.
- 2.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 2.5. Les terrains de camping et de caravaning, soumis ou non à autorisation préalable, ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de ballastières.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UB 1.
- 2.8. Les stations-service.
- 2.9. Le défrichement dans les espaces boisés classés.

.../...

SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -

3.1. ACCES :

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante sur les fonds voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...
- 3.1.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.
- 3.1.4. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.1.5. Sur certaines sections de voies importantes (R.N. 83), l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.
- 3.1.6. Toute unité foncière c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade publique supérieure à 30 mètres, la création d'un deuxième accès en bordure des voies est autorisée.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les voiries, ouvertes ou non à la circulation publique, devront préserver les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur d'emprise : 8 mètres
- largeur de chaussée : 6 mètres

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'un deuxième logement sur une longueur inférieure à 80 mètres, la largeur de chaussée ou la servitude de passage à créer, peut être limitée à 4 mètres.

Pourront être admis des schémas de voirie de caractéristiques différentes dans le cas de créations d'espaces mixtes piétons-automobiles où la signalisation et le traitement des sols assurent que les véhicules ne peuvent circuler qu'au pas.

3.2.2. Les voies en impasse de moins de 80 m de longueur ne pourront desservir plus de 15 logements et présenteront une largeur minimum de chaussée de 5 m.

3.2.3. Dans le cadre de plans d'ensembles ou d'aménagements ponctuels, des cheminements piétonniers pourront être imposés. Ces voies recevront un traitement approprié et seront interdites aux véhicules à moteur par des dispositifs permanents ou mobiles.

3.2.4. Des voies à usage exclusif de bicyclettes et cyclomoteurs, pourront être créées ; ces voies recevront un traitement approprié.

.../...

ARTICLE UB 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX -

4.1. EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT :

- . Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée de façon telle que techniquement, elle puisse être raccordée en gravitaire par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant, ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.
- . Les constructions existantes non raccordées au réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- . Pour les eaux industrielles des activités autorisées à l'article UB 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- . Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux pluviaux est interdite.
- . Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

4.3. ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également obligatoirement.

Pour toute habitation, installation commerciale ou de bureaux... nouvelle, les branchements privés aux lignes de basse tension d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privés, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de lotissements nouveaux qui se réaliseraient dans la zone, les réseaux publics et privés d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles courant sur les façades en la partie supérieure du mur, à la base du toit ou le long des décrochements existants sur la façade et permettant de dissimuler les câbles.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites (à l'exception des réseaux appelés réseaux tendus sur façades).

4.4. ANTENNE COLLECTIVE :

Dans les habitations de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

5.1. Surface minimum exigée : 600 m²

5.2. Façade ou longueur du terrain : minimum 16 m

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

Les dispositions concernant cet article s'appliquent à tous les étages droits :

6.1. Les constructions, à l'exception de celles le long de la R.N. 83, doivent être édifiées à une distance minimum de 3 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (distance comptée horizontalement).

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions édifiées dans un alignement de fait, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activité ou de commerce pourront être édifiées à l'alignement des constructions anciennes.

6.2. Le long de la R.N. 83, les constructions devront s'édifier à une distance minimum de 8 m de l'alignement.

...../...

- 6.3. Les constructions isolées de faible importance comme garages, remises... ne seront pas édifiées en façade de voie publique ou privée et devront, dans la mesure du possible, s'implanter en fond de parcelle dans le respect des prospects définis aux articles UB 7 et UB 8.
- 6.4. Les vérandas, conformes aux prescriptions de l'article 11, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.
- 6.5. Les balcons, conformes aux prescriptions de l'article UB 11, ne devront pas faire saillie de plus de 1,20 m du nu du mur et sont autorisés dans les marges de recul.

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

- 7.1. Pour les terrains situés en première ligne de part et d'autre de la R.N. 83, la distance horizontale minimale à respecter est fixée à 4 m.
- 7.2. Pour les terrains situés hors cet axe routier important, la distance horizontale minimale à respecter est fixée à 3 m.
- 7.3. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :
- lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents (maisons jumelées, à l'exception du bâti le long de la R.N. 83)
 - pour les bâtiments de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3 m de hauteur en limite.
- 7.4. Des implantations différentes pourront être autorisées, dans le cas d'opérations d'ensembles, lotissements, permis groupés, etc...
- 7.5. Les vérandas conformes aux prescriptions de l'article UB 11 pourront s'édifier jusqu'à 1 m des limites séparatives du terrain.
- 7.6. Les balcons conformes aux prescriptions de l'article UB 11 ne devront pas faire saillie de plus de 1,20 m du nu du mur et ne sont pas autorisés dans la marge de recul.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES -8.1. ESPACEMENT MINIMUM :

8.1.1. Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (minimum 3 m).

8.1.2. La distance minimum entre une habitation et des garages isolés ou en bande, ayant leur accès face à celle-ci, est de 6 m.

8.2. PROSPECT :

Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL -

9.1. En zone UB, l'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain. Celle-ci est autorisée jusqu'à 50 % dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

10.1. Chaque construction comportera au maximum :

- un sous-sol enterré ou semi-enterré (ou annexe sur terrain naturel avec vide sanitaire)
- un rez-de-chaussée
- un étage sous combles avec fenêtre en pignon

10.2 Pour les bâtiments agricoles, horticoles ou maraîchers, la hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et si le terrain est en pente, cette hauteur sera prise au point le plus en aval de la construction.

10.3. Pour les équipements publics, la hauteur absolue est fixée à 7 m à l'égout du toit.

- 10.4. Des règles différentes peuvent être appliquées dans le cas de constructions édifiées en ordre continu, lorsque l'immeuble contigu est plus élevé.
- 10.5. En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur d'origine est autorisée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Règles édictées par le cahier des charges des prescriptions architecturales.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- 12.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
- 12.3. Il est défini par fonction dans un cahier des normes de stationnement par zone.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

- 13.1. Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.3. 40 % du terrain doit être aménagé en espace vert ou planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.4. Dans les lotissements ou groupes d'habitations, réalisés sur un terrain de 1 ha et plus, nonobstant les prescriptions édictées précédemment, 10 % au maximum du terrain pourra, à la demande de l'autorité communale, être traité en espace vert commun à tous les lots, planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales et aménagé en aires de jeux. Ces 10 % sont d'un seul tenant.
- 13.5. Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage, sont classés à créer, à conserver et à protéger ; ils sont soumis au régime défini à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) qui est le rapport exprimant le nombre de m2 de plancher hors oeuvre susceptible d'être construit par m2 de terrain est fixé à :

- 0,40 pour l'habitat groupé et équipements collectifs, ou d'intérêt général.
- 0,30 pour l'habitat individuel isolé
- 0,50 pour les constructions à usage d'activités (commerce, artisanat...).

14.2. Toutefois, en cas de sinistre (incendie...) la reconstruction sur place d'un même nombre de m2 hors oeuvre est autorisée, même si cette dernière entraîne le dépassement du C.O.S.

14.3. Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ne sont pas soumises à la règle de densité.

Il en va de même pour les équipements d'infrastructure.

Par contre, tous les autres bâtiments affectés aux services publics (bureaux administratifs...) sont assujettis à la règle de densité.

14.4. L'amélioration du bâti ancien n'est pas soumis à C.O.S.

14.5. Toute construction de sanitaires dans un immeuble ancien est autorisé au-delà des C.O.S. fixés.

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

15.1. En cas de sinistre, la reconstruction sur place d'un même nombre de m2 hors oeuvre pourra entraîner dépassement du C.O.S. et ce, sans versement de la participation, à condition de se conformer aux prescriptions énoncées à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme.

15.2. Les cas de dépassement autorisé énoncés à l'article UB 14 n'entraînent pas de versement de participation.