

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle combinée avec l'accueil d'activités économiques compatibles avec la vocation principale d'habitation constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

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

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 La création et l'extension d'étangs.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.3 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.
- 2.4 Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres comptés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RN 59, sont soumises aux normes d'isolation acoustique en vigueur.
- 2.5 L'extension des activités agricoles et piscicoles existantes.
- 2.6 La remise en état à l'identique et l'autorisation d'extension ou de modification des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la limite imposée dans le règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - 3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une emprise publique ou privée sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux. Tout accès sur la voie de contournement (RN 59) est interdit.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.1 Les voies de desserte présenteront une largeur de plate-forme minimale de 6 mètres. Toutefois, pour les voies desservant moins de 4 logements, la largeur minimale de plate-forme sera de 5 mètres.

3.2.2 Les impasses déservant plus de deux constructions comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 7 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur. Dans les secteurs où le réseau d'assainissement collectif doit être réalisé, les nouvelles constructions devront prévoir un raccordement à ce réseau. Le branchement sur le réseau sera réalisé aux propres frais du bénéficiaire, dès lors qu'il sera construit.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 3 mètres de l'alignement de toute voie.

- Le long de la voie de contournement (RN59), la distance est portée à 35 mètres de l'axe de cette voie pour les habitations et 25 mètres pour les activités.

Toutefois, les bâtiments existants dans une marge de recul pourront être modifiés et même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 3 mètres, toutefois la construction sur limite de propriété est autorisée :
- pour les annexes ;
 - pour les constructions adossées à une construction déjà édifiée sur la limite séparative.

Les bâtiments existants sur limite ou dans la marge de recul peuvent être modifiés ou agrandis sans aggraver la situation initiale.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions existantes non contigues ne respectant pas les conditions susvisées peuvent être modifiées ou agrandies. Toutefois les agrandissements devront respecter une distance minimale de 3 mètres d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

UB 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements). Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. l'emprise au sol maximale est de 35 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
 - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur absolue des constructions hors tout, mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, ne peut excéder 9 mètres, à l'exception des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées par exemple. Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les bâtiments collectifs.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant, sauf nuisance déclarée.

Les modifications de constructions existantes d'une hauteur absolue supérieure à 9 mètres, notamment leurs extensions dans le sens du faîtage pourront respecter la hauteur d'origine.

UB 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles ou autre matériel de qualité, choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions, annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure et s'inscrire en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite de la hauteur de celle-ci.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50.

11.4.3 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

UB 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant