

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

UB

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine à faible densité et à caractère pavillonnaire dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sols ci-après :

- Les constructions à usage de quelque nature que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après et des dispositions de l'article UB2
- les aménagements, transformations et extensions des installations classées déjà existantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après,
- les installations et travaux divers suivants :
 - . Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés,

- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension,
- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt Public,
- les clôtures soumises à autorisation.

3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'autorisation de construction de dépendances ne sera donnée qu'avec la présence sur la même unité foncière d'une habitation,
- l'autorisation d'aménagement de transformation ou d'extension d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.
- les constructions à usage d'activité : commerce, artisanat, petite industrie, bureau ou service, ne devront pas dépasser 1000 m² de surface au sol.
- l'autorisation de construction d'un entrepôt commercial ne sera donnée qu'avec la présence sur la même unité foncière d'un commerce ou d'une activité auquel il est lié.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Rappel :

Sans objet.

2 - Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - . Agricole, sauf en cas de reconstruction après sinistre,
 - . de parc de stationnement,
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers suivants :
 - . Les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules,
 - . les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol sauf conditions techniques concernant la construction d'une maison d'habitation et/ou de ses dépendances,

SECTIONS 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Toute construction dont l'accès se fait ou se fera par les RD 31 et 58 devra disposer, dans le cadre des aménagements des abords et clôtures, d'un espace de retournement pour éviter les sorties en marche arrière.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques. L'alimentation par puits, captage ou forage est interdite.

2 - Assainissement :

□ **Eaux usées** : Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques s'il existe.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire assainissement est autorisé.

Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées, au frais du bénéficiaire, sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire devra en outre satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

□ **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

3 - Autres réseaux :

lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m² par construction principale.

La construction sera toutefois possible sur les terrains en zone UB de superficie inférieure, à condition de présenter une surface totale de 1500 m² par construction principale, dont les deux tiers sont inclus dans la présente zone (UB).

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de huit mètres (8) minimum de l'axe des voies. Cette distance est portée à dix mètres (10) pour toutes les constructions édifiées en bordure des RD 31 et 58.

Toutefois les extensions de bâtiments dans la marge de recul sont possibles si les travaux n'aggravent pas la situation existante.

UB 4-5-6

En toute situation, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, les constructions respecteront un retrait de 1 mètre par rapport à l'axe de ce chemin.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4).

En outre la construction en limite de propriété est autorisée

- pour les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à la faîtière,
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
 - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur sensiblement égale dans la limite autorisée.
 - lorsque le projet s'intègre dans un plan d'ensemble.
- pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existant déjà sur la limite.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de trente mètres (30) des lisières de toutes forêts.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (cf. croquis en annexe).

Ils doivent en tout point respecter une distance les uns des autres au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments.

Cette distance ne sera en aucun cas inférieure à six mètres (6) excepté pour les dépendances dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres et pour lesquelles la distance minimale d'implantation est fixée à trois mètres (3).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Les constructions à usage d'activité : commerce, artisanat, petite industrie, bureau ou service, ne devront pas dépasser 1000 m² de surface au sol.

UB 6-7-8-9

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur absolue des constructions nouvelles ou anciennes modifiées, mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, ne peut pas excéder douze mètres (12) à la faîtière sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Dans cette optique, la cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures et la palette des couleurs.

Ainsi :

- Les toitures seront à deux pans et respecteront une pente comprise entre 25° et 35°. Elles seront en tuile de couleur rouge-brun.
- Les transformations et agrandissements devront présenter une similarité au niveau des matériaux apparents, en façade et de la couverture, ou présenter un intérêt architectural justifié par la mise en valeur du bâtiment.
- L'adaptation des constructions au terrain naturel ne doit pas créer de talus disproportionnés : mouvement de terre limité à un mètre (1).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UB 6, doivent être aménagées et entretenues.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0.20. Il n'est applicable ni aux constructions de bâtiments publics, ni aux aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé excepté en cas de reconstruction après sinistre, conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.