

Chapitre II - Règlement de la zone UB.

Zone périphérique d'extension à dominante pavillonnaire ; elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services et de bureaux.

Deux secteurs particuliers UBa et UB_i, par leurs situations particulières sont soumis à des réglementations complémentaires spécifiques.

UBa : secteur nécessitant une isolation acoustique.

UB_i : secteur interdisant des constructions enterrées (caves, annexes).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à **déclaration** .
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.

1. Les constructions à usage d'habitation de commerce et de services (magasins, bureaux, artisanat, accueil).
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les aires de jeux, de sports, de loisirs.
4. Les aires de stationnement de véhicules.
5. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

III - Dans le secteur UBa :

Les constructions à usage d'habitation, de magasins, de bureaux doivent respecter les prescriptions en matières d'isolation acoustique instaurées par l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978 modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 et conformément au plan annexé.

IV - Dans le secteur UBi :

Les constructions doivent être édifiées entièrement au-dessus du niveau du terrain actuel, les sous-sols, caves et annexes enterrées sont interdits.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles.
2. Les constructions à usage d'entrepôt commercial, non attachées à une surface de vente.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Les terrains de camping ou de caravaning, les caravanes isolées sans abri ou fermé par quelque artifice minéral ou végétal.
6. Les parcs d'attractions.
7. Les dépôts de vieux véhicules sans abri fermé.
8. Les affouillements et exhaussements du sol dans les conditions prévues au paragraphe C de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture ou l'extension de toute carrière.

Section II - Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération quant à leurs caractéristiques. Ils doivent être aménagés de façon :

- à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- à assurer la commodité de la circulation engendrée par l'opération, le débouché sur la voie de desserte doit présenter toute sécurité notamment en ce qui concerne la pente,
- à permettre l'approche des moyens de nettoyage et de secours notamment ceux de défense contre l'incendie.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toutes les voies doivent permettre l'approche avec commodité du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

I - Alimentation en eau

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Eau industrielle

Les prises d'eau de surface ou souterraine sont soumises à l'accord préalable des autorités compétentes.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans l'attente de la réalisation d'un mode d'épuration collectif, un dispositif d'assainissement autonome est prescrit, à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Il devra être conçu de manière à pouvoir être disconnecté après mise en service de la station d'épuration.

2. Eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée sur le réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte tenu de la nature, de l'état, de la quantité d'effluent et au besoin après que celui-ci ai subi une pré-épuration.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau créé à cet effet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être pris en charge et réalisés par le propriétaire.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pas de prescription

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

Toute construction doit être implantée à une distance qui ne peut être inférieure à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Toutefois une distance moindre peut être autorisée pour assurer une continuité dans un alignement architectural.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait des limites à condition de respecter une distance de $L > \text{ou} = H/2$ cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

(L est la distance comprise entre la construction et la limite latérale, H la hauteur prévue de la construction).

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. La hauteur relative face aux limites séparatives.

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative la hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative le plus proche ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points soit $H < \text{ou} = 2 L$ et au minimum 3 m.

3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à la verticale de tout point du bâtiment ne peut excéder 9 m par rapport au terrain naturel avant aménagement. Sous les lignes électriques aériennes à moyenne et haute tension, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les imitations de style extra-régionaux sont interdites.

Implantation

Les rehaussements de terrain supérieurs à 1.20 m sont interdits sur les façades donnant sur la rue.

Couverture

Les toitures d'aspect tôle ne pourront présenter l'aspect de la tôle de type "acier" comme ce qui est utilisé pour des bâtiments industriels ou agricoles. Les tôles imitation tuile ou de type "zinc ou cuivre" peuvent être autorisées.

Les chiens assis ou autres dispositifs provoquant des saillies en toiture sont autorisés.
Les toitures-terrasses sont interdites.
La pente des toitures est comprise entre 20° et 40°.

Clôture

Les clôtures seront constituées par un mur bahut d'une hauteur maxi de 0,80m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage rigide ou d'une palissade d'une hauteur totale de 1.80m maximum.

Façades

L'emploi de tout matériau brut tel que briques alvéolaires, agglomérés destinés à être enduit ne pourra rester apparent. Les matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux moellons sont interdits.

Les façades ne seront pas d'une teinte blanc pur ou de toute autre teinte vive.

Autres

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé un nombre de places.

1. Constructions à usage d'habitation

- logement de 3 pièces : 1 place
- logement de + 3 pièces : 2 places

2. Constructions à usage d'activité et pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre telle que définies par le calcul du c.o.s.

- bureaux et commerces : 3 places
- activités artisanales : 2 places

A ces emplacements s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires ; ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il

réalise ou fait réaliser lesdites places. Les aires de stationnement devront être matériellement disponibles lors de déclaration d'achèvement des travaux. A défaut de ces solutions, le constructeur peut se libérer de cette obligation en versant une participation financière.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être entretenus ou aménagés en espaces verts.

Les plantations existantes sont à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.