

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'équipements publics sont autorisées. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone comprend un sous secteur UBL spécifiquement destiné aux équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif. L'évolution du bâti existant est néanmoins possible.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Dans la zone UB (hors zone UBL), sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements et groupes d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce ;
- les constructions à usage d'artisanat ne générant pas de nuisances;
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les annexes aux constructions existantes.

1.2 - Dans la zone UB (hors zone UBL), sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

1.3 - Dans la zone UBL sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- L'extension des constructions à usage de logements existantes à la date d'entrée en vigueur de la présente modification dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à cette date.
- Les logements de fonction liés aux activités du secteur sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement
- les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ou nécessaire à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou de bassins de loisirs.
- les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve d'une bonne intégration de ces espaces.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB (hors zone UBL) sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB1.
2. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et agricoles non liés à une activité de vente sur place
3. L'ouverture et l'extension de toute carrière
4. les exhaussements de sols
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés...
6. Toute installation collective de camping et de caravanning et dépôts de caravanes.
7. Le stationnement de caravanes sur des terrains ne comportant pas de construction à usage d'habitation
8. Les mobil-home.

Dans la zone UBL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute construction et installation non autorisés au 1.3 de l'article 1.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3. 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.

3.2 Voirie :

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes, sauf pour les voies en sens unique:

- largeur minimale de plateforme : 5,00 m

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.3. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements et leur longueur ne devra pas excéder 100m (non compris la palette de retournement) sauf si celles-ci sont reliées entre elles par des voies permettant le passage de véhicules des services publics.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone :

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Dans les lotissements ou constructions groupées sous forme de hameaux:

- ⇒ La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ;
- ⇒ L'éclairage public, obligatoire devra être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone UB (hors zone UBL) :

5.1 En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit avoir une surface minimum de 500 m² (cette surface devant être totalement située en zone constructible).

5.2 Il n'est pas fixé de règle de surface:

- ⇒ Pour les constructions nouvelles qui s'insèrent entre des constructions existantes en bon état édifiées en limite séparative ou construites dans leur prolongement.
- ⇒ Pour la rénovation de constructions existantes
- ⇒ Pour la réalisation de logements locatifs sociaux
- ⇒ Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe
- ⇒ Pour les projets concernant un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

Dans la zone UBL :

Il n'est pas fixé de surface minimale pour la constructibilité du terrain

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

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- R.D. 17 et 33 en agglomération : 15m avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement
- R.D. 17 et 33 hors agglomération : 25m avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement
- Autres voies :
 - 10 m avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement en secteur UB.
 - A l'alignement ou en retrait en secteur UBL

6.3 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitation.
- lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues) ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitations. Afin de respecter ces dispositions une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments à usage d'habitation non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB (hors zone UBL) :

10.1 La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade de cette construction.

10.2 La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 5.75 m à l'égout des toitures,

10.3 La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.50 m à l'égout des toitures.

Dans la zone UBL :

Non règlementé

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes).

En secteur UBL, des projets architecturaux contemporains peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement

11.2 Toitures

Les toitures des constructions auront deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cependant les toitures des annexes ou des extensions de constructions existantes pourront comporter un seul versant.

Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place peu être toléré.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ou dans le cadre de projet architectural de conception contemporaine.

En secteur UBL, des toitures différentes d'aspect et de pente peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

11.3 Clôtures

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UB 6, les clôtures seront constituées par:

- un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois; en béton, en plastique. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50m.
- une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50m
- des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50m

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne pourra être supérieure à 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m.

En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 2m.

Il n'est pas fixé de règles en secteur UBL

11.4 Annexes

Leur tenue générale et leur couleur seront identiques à la construction principale.
Les toitures pourront toutefois être en matériaux différents mais de couleur identique à l'ardoise.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Constructions à usage commercial

Commerce de détail (alimentaire, bazar, ...)

- De 0 à 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m².
- de 150 m² à 500m²: 1 place de stationnement par fraction de 20 m²
- plus de 500m² : 1 place de stationnement par fraction de 10 m²

Commerces (exposition vente : meubles, électroménager, ...)

1 place par fraction de 100 m² de surface de vente

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette et une place pour chaque groupe de 2 employés.

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre

Restaurant et débit de boissons: 1 place pour 3 personnes

12.6 Modalités d'application :

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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

12.7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci- dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Le choix des essences sera fait dans les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces "exotiques" dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 75 m² de stationnement.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB (hors zone UBL) :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,30 pour les constructions à usage d'habitation
- 0.60 pour les constructions à usage de commerces et d'ateliers artisanaux

Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants:

- Lors de la construction de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, d'équipements d'infrastructure et de logements locatifs sociaux
- Dans le cas de réhabilitation ou de changement d'affectation.

Dans la zone UBL,

il n'est pas fixé de COS :

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 Le dépassement du C.O.S. est interdit.