

TITRE II

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'activités urbaines sont autorisées. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Dans la zone UB sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 - les lotissements et groupes d'habitation

1.1.2 - les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux et de services ;

1.1.3 - Les constructions à usage d'artisanat ne créant pas de nuisances ;

1.1.4 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;

1.1.5 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

1.1.6 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

1.1.7. les annexes aux constructions existantes.

1.1.8 – Les constructions à usage d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

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

1.2.1 - les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place;

1.2.2 - 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 oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

1.2.3 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. - 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.

3.1.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant 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.

3.1.3 - 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.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4, 00 m

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 - Assainissement :

4.1.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, le choix et l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux.. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.1.2 - Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes 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 pré-traitement 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.

4.1.3 - 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.

4.2 - Electricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :

- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir;
- - dans les lotissements l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir.
- - Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

4.3 - Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par les articles L.33215 et R.315.29 du code de l'urbanisme y compris la distribution téléphonique..

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Réseau public d'assainissement réalisé :

Sans objet

5.2 - Réseau public d'assainissement non encore réalisé :

5.2.1 - Pour être constructible, tout terrain issu d'une division doit avoir une surface minimum de 600 m².(cette surface devant être entièrement située en UB). Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles situées entre deux parcelles déjà construites, ni pour les projets liés à la gestion de la voirie et à l'exploitation des divers réseaux.

5.2.2 - Sur une propriété bâtie, il n'est pas prévu de surface minimum en cas d'aménagement, de réfection d'extension ou de construction d'annexe.

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

6.1 - Le long de la RD 44 hors agglomération, le nu des façades des constructions nouvelles doit être implanté en retrait de 15 m au moins par rapport à l'axe de la RD 44 sauf pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

6.2 – Dans les autres cas, le nu des façades des constructions nouvelles doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies existantes, et doit respecter un retrait de 10, 00 m minimum par rapport à l'axe des différentes voies existantes.

6.3 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe
- lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitation, des dispositions différentes peuvent également être autorisées par le règlement de l'opération sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

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

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

7.1. 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 la demi-hauteur (mesurée à l'égout de toiture) séparant ces deux points, avec un minimum de 3, 00 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6, 00 m à l'égout des toitures,

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou afin de permettre la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau ...), aux édifices du culte, ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement

par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 - Les annexes aux habitations d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées par :

- soit un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses (en bois, en béton ou en PVC), l'ensemble n'excédant pas 1, 80 m de hauteur.
- soit une grille, un grillage, de 1, 80 m maximum.
- soit des lisses de bois, en béton ou en PVC posés sur une hauteur maximum de 1.80 m.
- soit des palis de schiste.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 2.00 m.

11.3.2 - Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser 2.00 m.

11.3.3 - L'utilisation de plaques de béton moulée est limitée à un soubassement de 0.80m (à l'alignement et en limites séparatives)

11.4 - Annexes

11.4.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.4.2 - Les annexes aux habitations d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie moyenne pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès et les dégagements, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place 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 de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale:

-au dessus de 150 m² : 5 places pour 100 m².

12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de surface hors oeuvre nette.

12.5 - Etablissements divers :

- . Hôtels : 1 place par chambre,
- . Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- . Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes,
- . Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.

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.

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

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.3 - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 6 logements :

10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à : 0.40

14.2 - Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements publics d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

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

15.1 - Dépassement du C.O.S. pour des raisons d'urbanisme et d'architecture

15.1.1 - Cas général

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 est autorisé pour des raisons d'architecture dans les limites des règles imposées par les articles UB 3 à UB 13 ci-dessus.

Dans le cas de constructions anciennes, un dépassement de 20 m² peut être autorisé pour permettre la création d'additifs indispensables dans les limites toutefois des règles imposées par les articles UB 3 à UB 13 ci-dessus.

15.1.2 - Cas des immeubles en "dent creuse"

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 ci-dessus est autorisé pour les constructions à édifier sur des terrains situés entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions, lorsque l'application des autres règles définies ci-dessus ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à celle obtenue en application du C.O.S.

15.2 - Le dépassement du C.O.S. est autorisé en cas de réfection jusqu'à la valeur de la S.H.O.N. antérieure existante.

15.3 - Rappel de la participation

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième, troisième ou quatrième alinéas dudit article. Ce versement se calcule et s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 du même code.

15.4 - Toute transformation de surface de plancher affectée à une utilisation commerciale ou artisanale et qui conduit à dépasser le C.O.S. prévu pour les constructions à usage d'habitation est soumis au versement ci-dessus.