

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux secteurs péri-urbains (extensions) composés essentiellement de maisons individuelles.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre la densification de ces quartiers tout en autorisant l'évolution du bâti dans le respect des prescriptions architecturales.

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Sécheresse** prescrit le 15 novembre 2004.*

La zone UB est concernée par la conduite de gaz (servitude d'utilité publique I3) reportée sur le document graphique. Dès lors qu'un projet d'urbanisme se situe dans la zone SUP1 (jusqu'à 20 m de la canalisation) TIGF demande à être consulté le plus en amont possible.

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
 - * les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - * les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
 - * les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de carrières
4. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur identifié par **1** concerné par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - * à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)et
 - * à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
3. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :

- × Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
- × Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

4. Création des cheminements doux

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

5. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seuls les aménagements restaurant ou améliorant la trame bleue sont autorisés.

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Ainsi, les voies devront présenter une chaussée minimale de 5 m. Elles devront être accompagnées d'au minimum un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

3- CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Par rapport à la RD 622

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voie sans pouvoir être inférieure à 6 m mesurés à compter de l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies

Les constructions devront avoir une façade implantée à 10 mètres maximum de l'axe des voies.

Pour les garages, il est imposé un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie.

DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- × Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- × Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- × Pour les équipements publics, les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- × En raison de la topographie, par exemple dans le cas de terrains surélevés par rapport à la voie.
- × Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction, y compris les annexes et extensions des constructions existantes, devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres des berges desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) dans une marge de recul de 10 mètres et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien notamment. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

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

1 - Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée à l'égout du toit) des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Lorsque l'une des deux constructions n'est pas à usage d'habitation, la distance séparant les deux bâtiments sera au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) de la construction à usage autre que d'habitation sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✗ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✗ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✗ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✗ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toit.

La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur tuile traditionnelle excepté pour les toitures plates.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les clôtures

Les clôtures devront être composées :

- Soit d'un muret traditionnel de 0,60 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie végétale.
- Soit d'une haie végétale

La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est imposé :

a- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- Sur le lot :
 - 1 place sur le lot par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Dans le domaine public ou collectif :
 - 1 place pour 3 lots.

b – Pour les logements : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

2 – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m² de surface de vente pour les commerces,

Rappel : L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3– MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale annexée au règlement.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 20% de l'unité foncière de l'opération.

2. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

3. PRÉSERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (application de l'article L.123-1-5 III 2° du CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

