

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### Caractère et vocation de la zone

La zone UB correspond à la zone d'habitat périphérique résidentielle, où le bâti est essentiellement pavillonnaire et récent.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UB. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les caravanes à usage d'habitation
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, dépôts matériaux divers.
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public

#### **ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- La création d'activités de services et artisanales non polluantes et non nuisantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB. 3 – ACCES ET VOIRIE****1 – Accès :**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage, et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

**2 – Voirie :**

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent desservir plus de dix logements.

**ARTICLE UB. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Alimentation en eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## Assainissement.

### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### **b) Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **c) Eaux résiduaires des activités**

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement

définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE UB. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant des constructions principales doit être implantée avec un retrait compris entre 5 m et 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie. Pour les constructions implantées sur une parcelle située à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'appliquera que pour la façade avant de la construction.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- de reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement et aux bâtiments publics.
- d'aménagements ou extensions d'habitations existantes.
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires fonctionnement du service public à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

### **ARTICLE UB. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

– à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir :

- ✓ l'alignement
- ✓ ou de la limite de voie de desserte

la construction en limite séparative est autorisée.

– à l'extérieur de la bande de 25 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de SHON et 2,50 mètres de hauteur.

### **ARTICLE UB. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE UB. 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

Pour des raisons techniques dûment justifiées, les bâtiments d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

### **ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **Principe général**

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.

#### **Dispositions particulières**

Les murs extérieurs visibles des extensions et annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les constructions à usage d'activité devront être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
  - Soit par un muret en harmonie avec les matériaux de la construction principale, dont la hauteur sera de 0,80 maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles ou bois), le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
  - Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
  - Soit d'une haie d'essences locales.

- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

- Les toitures-terrasses ne pourront représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture principale.

- En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- les couleurs vives.

## ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

### Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

**Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

#### **Normes minimum concernant le stationnement des vélos :**

(la dimension minimale d'une place de stationnement vélo doit être de 1,5 m<sup>2</sup>)

<b>Locaux</b>	<b>Places de vélo</b>
Foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 par tranche de 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente

### **ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion de bâtiments à usage d'activités dans le site.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

### **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UB est égal à 0,40.