

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone peu dense, dans laquelle dominent les constructions individuelles, à caractère principal d'habitat et où sont admises les activités complémentaires et compatibles avec l'habitat, telles que : équipements collectifs, sportifs ou de loisirs, commerces...

Rappel :

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément au code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aires de camping ou de caravanning
- le stationnement ou l'usage en habitat de caravane ou de mobil-home
- les bâtiments et occupations à usage d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les constructions à usage de commerce ou de service et les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération
 - les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
 - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
 - les constructions ou lotissements à usage industriel
 - les installations d'élimination des déchets
 - les constructions dont l'activité pourraient générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeur, bruit) non réductibles.

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

Sont admis notamment:

- Toutes les constructions et installations répondant au caractère de la zone et du secteur concerné.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions à usage d'équipement collectif
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- Les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service

Dans tous les cas, les constructions ne sont admises que si :

- elles ne présentent de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant
- elles respectent les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises aux dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à condition d'être compatibles avec les caractéristiques typologiques de la zone, et donc de comporter un minimum de nuisances pour l'habitat dense, et dans tous les cas

de présenter des mesures compensatoires pour limiter les nuisances à l'encontre de cet habitat existant.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Les accès seront limités à un seul par unité foncière d'un seul tenant. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les saillies sur le domaine public d'escaliers extérieurs, perrons, etc... sont soumises à autorisations de voirie. Elles seront en principe interdites en cas de restauration importante ou de reconstruction.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce

réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des voies départementales.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :

- soit dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants
- soit dans le cas de prolongement de bâtiments existants
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes.

Les coloris des façades devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs réfléchissants la lumière sont interdites.

Les bâtiments seront recouverts de toitures en tuiles (éviter les teintes vives, un mélange de nuances est recommandé ainsi que l'intégration dans l'environnement).

Des toitures différentes pourront être acceptées :

- pour la construction principale, les extensions et les annexes, si elles justifient d'un apport architectural, environnemental, écologique ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect

- compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...)
- pour les vérandas et les annexes de -20 m² (type préfabriqué)
 - pour les édifices publics, culturels, culturels ou à usage artisanal, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Les annexes devront être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les clôtures : les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs-bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 mètres par 5 mètres minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créé, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;
- pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, établissement médicalisé, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 – Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE UB 15: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).