

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE UB

Caractère et vocation de la zone

La Zone UB est une zone à vocation d'habitat, voire de commerces et de services, à densité moyenne. Ces zones ont accueilli la majeure partie des constructions depuis plus de 20 ans.

Au lieu-dit "la Combe Joyeuse", quelques constructions ont été édifiées sur d'anciennes carrières.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont notamment autorisées, les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone :

1.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous. De plus, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.2 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

1.3 - les constructions à usage commercial, artisanal ou d'équipement collectif, sous réserve de ne pas créer de nuisances, en particulier de bruit et d'odeur, pour le voisinage

1.4 - les aires de jeux, de sport et de stationnement ouvertes au public, prévues par l'article R 442-2a du Code de l'Urbanisme

1.5 - les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

Installations classées

1.6 - Les dépôts d'hydrocarbures.

1.7 - La création et l'extension des installations classées soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

1.8 - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- * que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement, ni touchée par un emplacement réservé;
- * que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- * que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de SHOB lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- * que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher hors oeuvre brute existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important. La hauteur du bâtiment à surélever devra être inférieure ou égale à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé.

NOTA : la limite de 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

1.9 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, pylônes, ouvrages des réseaux publics de distribution et de transport d'énergie électrique, station d'épuration, etc., à condition de ne pas porter atteinte au site, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.

1.10 - Les affouillements et exhaussements du sol qui sont liés aux travaux d'aménagement de la RD 939 et à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

2.2 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

2.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

2.4 - Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.

2.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

2.6 - Les constructions à usage d'habitations collectives.

Lotissements

2.7 - Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations classées

2.8 - Les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées dans l'article 1.

Carrières

2.9 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

2.10 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2 b et c du code de l'Urbanisme qui ne sont pas liés à des travaux de construction

2.11 - Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés non liés à une activité autorisée dans la zone.

2.12 - Les dépôts de ferraille

Terrains de camping et stationnement de caravanes

2.13 - Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R 443.4 du code de l'Urbanisme ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.

2.14 - Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil-home).

2.15 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage (au sens des articles R. 443.6 à 16 du code de l'Urbanisme).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.6 - Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

3.7 - Le long de la RD 939, les accès automobiles sont limités à un seul par terrain.

3.8 - Aucun nouvel accès ne peut être créé par les riverains le long de la RD 939

VOIRIE

3.9 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.10 - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.11 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour par une seule manœuvre en marche arrière.

3.12 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 8 m minimum.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement. Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous leurs niveaux :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées
- ou
- en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

6.2 - Pour les constructions annexes à l'habitation (garage, abris de jardins, ...) des dispositions différentes peuvent être autorisées.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices)

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres soit, pour les constructions à usage d'habitation R+1 niveau.

Cette hauteur peut être dépassée :

10.2 - pour les équipements de superstructures ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 - pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, etc.) dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.

10.4 - Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.5 - Il est exclu du calcul des hauteurs maximales des constructions les éléments techniques tels que ceux liés à la production d'énergie renouvelable comme des capteurs solaires (soit + 1.5 m possible), dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 (aspect extérieur).

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Sont autorisées : les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...). Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

HABITATIONS

Architecture

11.3 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Toitures

11.4 - Les toitures doivent être réalisées en tuiles romane, canal ou tige de botte de tons mélangés (deux tons minimum), sauf prescriptions particulières. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 30 %. Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

Matériaux

11.5 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

11.6 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit en pierres de pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

11.7 Il pourra être dérogé aux dispositions de l'article 11.5 pour les constructions relevant d'un apport architectural significatif.

11.8 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire d'une hauteur limitée à 2 m (l'utilisation des essences locales est préconisée)
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera limitée à 2 m
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,8 m, surmonté ou non d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 m.

BATIMENTS ANNEXES

11.9 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins l'utilisation d'autres matériaux peut être admise dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement et des paysages bâtis et naturels avoisinants

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique.

12.2 - Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de superficie de vente supplémentaire à compter de ce seuil de 200 m².

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être plantés et entretenus.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UB15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.