

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Nouveaux quartiers d'extension de l'urbanisation sous forme de lotissement à caractère urbain aéré, éloigné du village, destinés à l'habitat essentiellement de type individuel, aux services, aux commerces et activités peu nuisantes.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les commerces et les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2,
- les constructions à usage agricole ou assimilé,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières et gravières,
- Les installations et travaux divers sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanent ou saisonniers
(R 443-7 et R 443-8),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts de toutes natures.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – RAPPEL :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions artisanales ou comprenant des activités figurant à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'usage ou l'activité exercée est nécessaire à la vie collective ou complémentaire aux autres occupations admises sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de provoquer des dommages graves,
 - que le fonctionnement des installations soit compatible avec la capacité des équipements, publics et infrastructures existantes et qu'elles disposent de leurs équipements propres ;
- les commerces et entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit de moins de 150 m²;

- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 de l'article 682 du Code

Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

1. Voies en impasse :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Elles devront avoir au minimum :

- * 5 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements,
- * 6,5 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

2. Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

- * 6 mètres de plate-forme dont 3,5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation,
- * 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3.3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

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

4.2 - EAUX USEES

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera interdite dans le réseau public selon leur qualité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.3 - EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, ou si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation. Les dispositifs à réaliser doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.4 - AUTRES RESEAUX PUBLICS

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes, ou à créer, ou en limite des emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé à compter de l'intersection des deux alignements peut être exigée pour des raisons de sécurité,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- lorsque la construction est sur une parcelle en façade sur deux voies,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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

7.1 - REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point 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 m ($D=1/2 H$)

7.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles définies au § 7-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération constituant les limites séparatives des parcelles riveraines,
- s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante (gabarit ou héberge),
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants, dans leur volume d'origine,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3 m en limite séparative ou une hauteur totale de 4 m au faîtage,
- s'il existe une servitude de cour commune (article L 451-1 du Code de l'Urbanisme),
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau des voies et emprises publiques ne peut excéder 7 m de façade à l'égout du toit ou à la panne sablière.

Les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotère...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur sur une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations ainsi que les clôtures seront conçues (dimensions, architecture, aspect extérieur, finitions...) en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient également de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Notamment le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

11.2 - FORME ET GABARIT DES TOITURES

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

La pente des versants de toiture des constructions à usage d'habitation ou assimilé doit être comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible, au moins égale à 45 %, est tolérée pour les annexes de moins de 20 m² de SHON, pour les reconstructions ou réhabilitations à l'identique et pour les constructions à usage artisanal.

Les ouvertures dans un versant de toiture sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au volume de la toiture (châssis de petites dimensions - lucarnes à 2 ou 3 versants). Il est interdit de relier les lucarnes entre elles et de pratiquer des défoncés de toiture en façade principale.

11.3 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau de couverture sera constitué d'ardoises naturelles :

- sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- pour les constructions à usage artisanal un matériau de type bac-acier pré-laqué ou matériau équivalent de teinte noire ou gris-anthracite, en harmonie avec les bâtiments voisins pourra exceptionnellement être admis pour des contraintes techniques.

Les structures pour le captage de l'énergie solaire disposées en toiture seront admises sous réserve d'un impact visuel acceptable.

11.4 – ADAPTATION AU SOL

Les buttes artificielles sont interdites.

Les travaux de terrassement seront strictement limités aux aménagements nécessaires à l'implantation des bâtiments ; le niveau du terrain naturel sera restitué après travaux sauf adaptations mineures pour raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

11.5 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter :

- soit un mur plein en galet ou enduit,
- soit une grille de modèle simple surmontant un mur-bahut pouvant être doublé d'une haie de végétation,

Le tout n'excédant pas 1,60 m.

Aux embranchements routiers les haies et clôtures devront préserver un cône de vision suffisant pour assurer la sécurité du carrefour.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant. Selon le caractère des lieux l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur) pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement ou de sécurité.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Les portails seront en retrait de 5 m par rapport à la clôture.

11.6 - FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20cm de largeur.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - LOCALISATION DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- constructions à usage de bureaux : deux places par tranche entière de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- établissements à usage commercial, artisanal ou de service : deux places par tranche entière de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- hôtels et hébergements : une place pour une chambre (norme comprenant le stationnement du personnel),
- restauration : deux places pour 15m² de surface de salle de restaurant. Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie,
- constructions et installations collectives :
 - établissements de soins, socio-éducatifs ou maison de retraite : une place pour 2 lits,
 - établissements d'enseignement ou éducatif : 1 place pour 5 élèves ou 10 places par classe,
 - salles de spectacle ou de réunion : 1 place pour cinq sièges ou 1 place par tranche entière de 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Les opérations sous forme de lotissement à usage d'habitation ou mixte et les ensembles d'habitations doivent prévoir des places banalisées avec au minimum 1 place pour 5 habitations.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5 m².

La norme applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.3 - EXCEPTIONS

L'obligation de ces normes n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions mesurées de la surface hors œuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres collectifs aux abords des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement,...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être si possibles maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec un traitement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige pour trois emplacements

13.2 - ESPACES COLLECTIFS A CREER DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 5 unités, il sera créé un espace collectif qui sera planté et aménagé en espace public ou aire de jeux.

La superficie totale d'espace collectif (place, voie, etc...) sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². L'espace collectif principal sera situé de préférence au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer une centralité.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué

(article L123-1-1 du code de l'urbanisme).