

# ZONE UB et UBe



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et UBe

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine à caractère d'habitat résidentiel récent. Elle correspond au développement récent en périphérie et en extension de l'urbanisation ancienne, sous forme d'opérations individuelles mais aussi d'opérations groupées de lotissement.

L'indice « e » de la zone UBe indique la possibilité de présence d'eau dans les terrains et les constructions et le risque d'inondations aussi bien par ruissellements, débordement de cours d'eau que par remontées de la nappe ou résurgences de sources d'eau.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB, UBe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration) sont interdites lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les nouvelles exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.
- 1.8 - Les commerces recevant et faisant vente au public.
- 1.9 - Les éoliennes individuelles.
- 1.10- Les dépôts de ferrailles et de matériaux.

#### ARTICLE UB, UBe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Dans le secteur à risque d'inondations identifié sous une trame rayée au plan de zonage 2.1 et 2.2. Les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'avoir une hauteur de plancher fini du RDC 50 cm au-dessus des plus hautes eaux connues.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13, sauf articles 6 et 7 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UB11.1 au 1er alinéa.
- 2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- 2.4 – Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.5- Les extensions, transformation et réhabilitation des commerces existants.

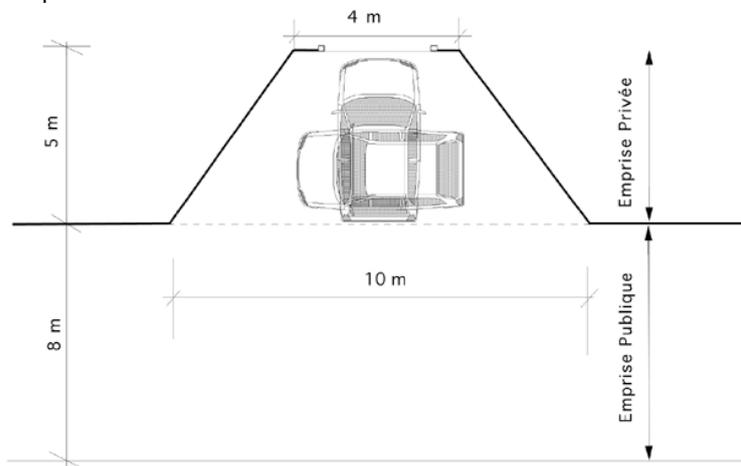
## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB, UBe 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum. En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Tout nouvel accès individuel sur les routes départementales N°8 et N°210 sont interdits.

Schéma Explicatif , vue en plan :



Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

#### 3.1 - Accès :

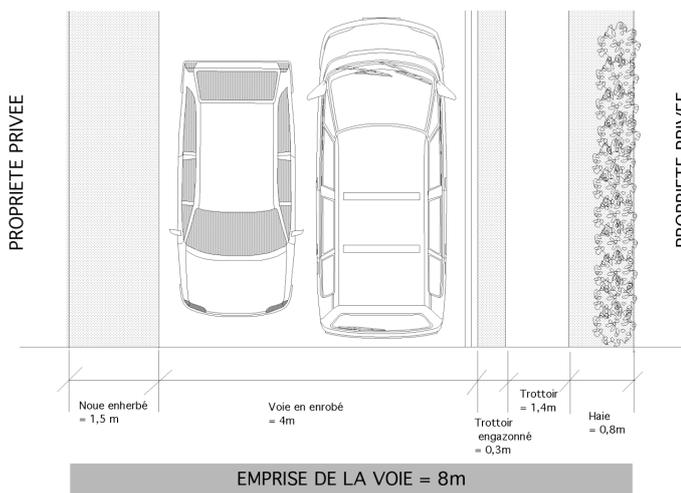
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 6 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie...).

#### 3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



**ARTICLE UB, UBe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain y compris les cuves de combustibles, dans le secteur UBe, les cuves ne seront pas enterrées, mais dissimulées.

## 4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4.2 - Assainissement :

## 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

## 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

Les cuves de collecte et de récupération d'eaux pluviales doivent être enterrées ou dissimulées. Elles ne seront pas enterrées dans le secteur UBe.

## 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

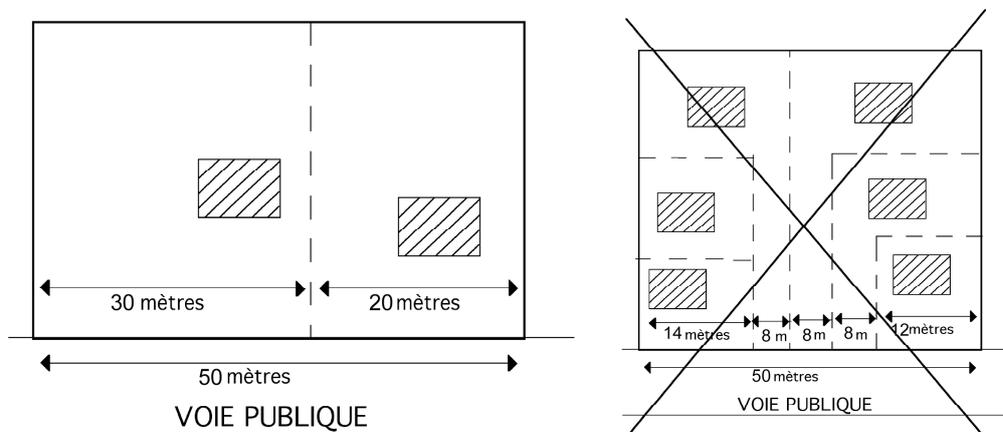
**ARTICLE UB, UBe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Dans les secteurs UB et UBe,** Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif doivent avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul de l'emprise de la voie.

**Dans le secteur UBe,** Les terrains faisant l'objet d'une division ne sont constructibles que si la limite entre la voie publique et la propriété à une longueur au moins égale à 20 mètres.

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

**Dans les secteurs UB,** Les constructions doivent être édifiées en recul des routes départementales N° 8 et N°210 de 15 mètres minimum et le long des autres voies de 10 mètres maximum au point le plus proche de la construction.

**Dans le secteur UBe.** Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 10 mètres minimum des voies au point le plus proche de la construction.

**Dans les secteurs UB, UBe**

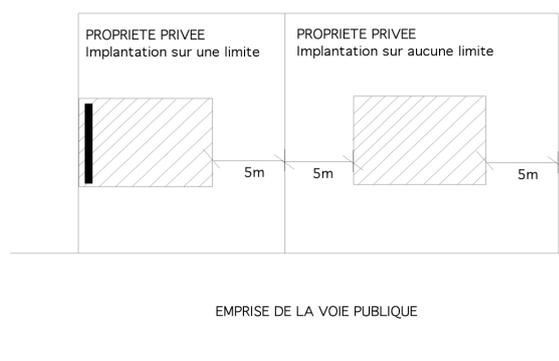
Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul de l'emprise de la voie.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable.

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

Les constructions nouvelles seront implantées soit en recul, soit sur une des limites séparatives. Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite de séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ( $d=h/2$ ) sans être inférieur à 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul de toutes les limites séparatives.

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

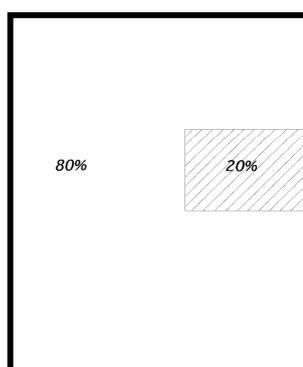
Pas de prescriptions particulières.

### ARTICLE UB, UBe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et autres activités ou des extensions ne peut excéder 40% de la surface du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

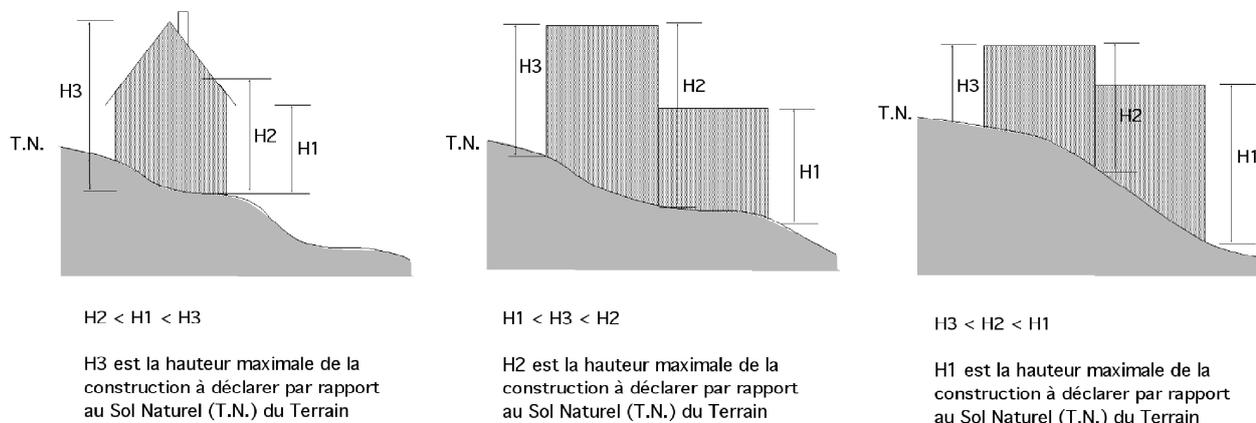
PROPRIETE PRIVEE  
représente 20% de la  
surface du terrain objet  
de la demande



**ARTICLE UB, UBe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.  
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE UB, UBe 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

## 11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales sont interdites (chalet savoyard, mas de Provence, maison bretonne...)

Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés ou peints ou matériaux similaires dans la teinte, l'aspect et le vieillissement.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

**Dans le secteur UBe**, les caves et le stationnement en sous-sol sont interdits.

## 11.2 - Toitures :

Les toitures sont soit à deux ou quatre pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées à raison de 50% maximum de la longueur totale de la toiture.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- En ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.

- Ou en tuiles de terre cuite, plate ou mécanique, de teinte rouge à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- Ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 30°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2- Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre ou matériaux similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.

11.3 - Clôtures, Murs :

***Dans le secteur UBe, les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage***

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

11.3.1 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont :

- les clôtures mixtes : minérales et végétales
- les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article UB11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

La pente de toiture sera au minimum de 10°.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article UB11.1.

La hauteur maximale est de 3 mètres au faitage. La surface maximale est de 12 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB, UBe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :

- 3 places pour 60 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) et bâtiment artisanal :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 2 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB, UBe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété. Pour les constructions à autre usage, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UB 11.1

- 13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB 13.1.1 et UB 13.1.2. et devra permettre la création de noues végétales permettant l'absorption des eaux pluviales de la voie commune de desserte.
- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB 11.1.  
Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement
- 13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB, UBe 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.