

REGLEMENT ZONE UB
P. 17 A 24

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone **UB** est constituée par le tissu aéré et diversifié formant les quartiers d'extension à la périphérie du noyau central ancien.

C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut comporter aussi des équipements, des commerces, des services et des activités agricoles compatibles avec la présence des habitations.

La zone **UB** est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipements ni de dessertes supplémentaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1-1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Tous bâtiments liés aux activités agricoles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements, les exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 10 mois.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme : Déclaration de travaux)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou dépôts visés à l'article UB1, dont la création serait interdite ne peuvent être autorisées qu'à titre exceptionnel, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages ou au chauffage d'immeubles et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

Modification n°2

- Les abris fixes ou mobiles à usage de service public.
- Sont admises à autorisation les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les reconstructions de la SHON pré-existante pour les bâtiments détruits par un sinistre.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il doit s'adapter au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg, ne peuvent être établis en bordure de voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 12 mètres.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'habitation qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie :

Les voies privées doivent avoir une emprise d'au moins 7 m de large lorsqu'elles desservent au moins 5 logements ou 500 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

ARTICLE UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif)

4-2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

ARTICLE UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

5-1. Sur les parcelles résultant d'une division parcellaire dans le cadre d'un lotissement ou d'une division postérieure à un groupe d'habitations.

La surface et la forme des parcelles seront définies par le règlement du lotissement ou les dispositions adoptées dans le permis de construire du groupe d'habitations.

ARTICLE UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. La marge de reculement minimale à respecter est de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

Modification n°2

ARTICLE UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions principales, sauf annexes doivent respecter une marge de reculement :

- par rapport aux limites séparatives latérales, égales à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 5 mètres. Cette marge de reculement pourra être supprimée sur un ou les deux côtés de la construction à édifier sur les parcelles existantes dont la largeur de la façade ne permet pas le respect de la règle susvisée.

- par rapport à la limite formant fond de parcelle, égale à la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions pourront toutefois joindre la limite latérale dans les cas suivants :

- lorsqu'il y a possibilité d'adossement à un bâtiment de même volume existant sur la parcelle voisine

- lorsqu'il y a édification simultanée de deux constructions de volumes complémentaires sur des parcelles contiguës.

2) Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur à la limite réglementaire de la marge de reculement, la construction de bâtiments de faible importance joignant la limite séparative est autorisée s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement et à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres 50.

3) En cas d'impossibilité techniques aux abords du pipe-line, il est possible de déroger aux règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En cas d'impossibilité technique, des adaptations mineures peuvent réduire cette distance à 2 mètres 50.

Modification n°2

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, sera définie par le règlement du lotissement ou les dispositions adoptées dans le permis de construire du groupe d'habitations.

ARTICLE UB 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle. Elle pourra être portée à 50% si l'immeuble n'est pas affecté à usage d'habitation.

ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie au droit de milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

2) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée + les combles aménageables.

ARTICLE UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11-1. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement urbain.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

Est interdite la construction d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des matériaux de récupération, dans la mesure où leur mise en oeuvre est de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Modification n°2

11-2. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux ou à 4 versants.

11-2.1. Pentes des toitures

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle compris entre 30 et 60 ° comptés par rapport à l'horizontale.

11-2.2. Ouvertures en toiture

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux versants, ou par des châssis de toit.

Les lucarnes doivent être recouvertes du même matériau que la couverture principale.

11-2.3. Matériaux de couverture

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

Les couvertures en chaume (ou imitation), tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits.

11-2.4. Vérandas

La réalisation de vérandas doit être intégrée dans la composition du volume initial de la construction. La mise en place de capteur solaire est autorisée lorsqu'elle respecte une bonne intégration paysagère.

11-3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-3.1. Matériaux des façades

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres, briques) doivent être employés de préférence à tout autre.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

11-3.2. Ouvertures en façades

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11-4. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.
- Soit par des haies utilisées composées d'essences variées. (voir annexe)

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1) Pour les groupes de constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
 - 1/3 de place par pièce supplémentaire
- 2) Pour les logements construits individuellement :
 - 1 place de stationnement par habitation jusqu'à 2 pièces
 - 2 places de stationnement par habitation de 3 à 5 pièces
 - 3 places de stationnement par habitation de plus de 5 pièces.

Ces places devront être aménagées sur la propriété.

- 3) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- 4) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels :
 - 1 place de stationnement pour deux emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel de l'établissement s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs éventuels.

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants, il est imposé :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité.

- 5) Pour les salles de spectacles et de réunions :
 - 1 place de stationnement pour 3 places d'accueil.

ARTICLE UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

Pour toute opération de lotissement d'une superficie supérieure à 10000 m², 10% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

- 1) Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
Les aires de stationnement doivent être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat ou au commerce. En outre, lorsque leur surface excèdera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- 3) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences variées. (voir liste en annexe)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

La valeur du C.O.S est fixée à :

- 1) Pour l'habitat individuel isolé : 0.4
- 2) Pour l'habitat individuel jumelé et immeuble à autres usages : 0.5
- 3) Pour l'habitat individuel en bande: 0.7

*Moulycatin
n° 2*