CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle ouverte à la mixité des fonctions et des usages constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

La Zone UB comprend trois secteurs (UB1, UB2, UB3) spécifiant des critères d'implantation par rapport aux limites de parcelles ou par rapport à la hauteur, afin de pérenniser le caractère de chaque entité.

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

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface de plancher excède 3000 mètres carrés. La surface peut être supérieure pour les équipements publics.

1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.

1.3 La création d'installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.

1.4 La création d'exploitations agricoles.

1.5 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.6 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.P.L.U.

1.7 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes hors abris;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.9 La création et l'extension d'étangs.

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

2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2.2 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.3 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.

2.4 Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités;
- les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

2.6 L'extension (ou constructions à proximité de bâtiments d'exploitations existants au moment de l'approbation du P.L.U.) de bâtiments ou installations destinées à l'activité agricole.

2.7 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.8 Les constructions d'habitation et de bureaux implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.1 La voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;
- au-delà de 6 logements, les voies à double sens et disposant d'un trottoir auront une largeur de plateforme voie de 7,00 mètres. S'il y a deux trottoirs, elles auront une largeur de 8,00m (ou 8,50m si les deux trottoirs répondent aux normes d'accessibilités).

3.2.2 Les impasses de plus de 100 mètres sont interdites. Quelle que soit leur longueur, les impasses nouvellement créées desservant plus de 4 logements devront être pourvues d'une aire de retournement de 9 mètres de rayon, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future en emplacement réservé ou dont le tracé figure en orientation d'aménagement.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératif techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans le secteur UB1, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de toute voie.

Cependant, les bâtiments non destinés à l'habitation et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit, jouxtant une voie ou une emprise publique, pourront être construits sur limite à condition que la voie ou l'emprise publique ne soit pas une rue.

6.2 Dans le secteur UB2, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.

6.3 Dans le secteur UB3, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques.

6.4 Quelque soit le secteur UB, la construction d'abris à poubelles couverts desservants les immeubles collectifs est autorisée sur limite de la voie publique.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les garages de plein pied, liée à une l'habitation principale peuvent jouxter une limite séparative. Pour ces constructions, une hauteur de 3 mètres est autorisée à l'égout (de la façade concernée). Les constructions

d'habitations liées à un garage implanté sur limite peuvent être implanté jusqu'à une distance de 3 mètres de la dite limite sous réserve du respect de la règle du H/2.

Dans tous les cas, la création de maison mitoyenne est autorisée.

En secteurs UB1 et UB2

7.2 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles - sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordé de constructions -sous réserve :

- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

- que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté de la construction ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

- que la piscine soit implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3 Sont autorisées, l'extension des constructions déjà implantées en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante. Un recul minimum de 2 mètres s'impose pour les piscines.

En secteurs UB2 et UB3

7.4 En outre, les constructions en limite de propriété sont autorisées.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UB 9 : Emprise au sol

En secteur UB1

9.1 L'emprise au sol des constructions d'habitation ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain hors piscine, véranda et bâtiments annexes. L'emprise au sol totale ne pouvant dépasser 50%.

Ce seuil peut être dépassé pour les constructions publiques ou les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles. L'emprise au sol des constructions d'habitation est portée à 40 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements), hors piscine, véranda et bâtiments annexes. L'emprise au sol totale ne pouvant dépasser 60%.

9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

En secteur UB2

9.3 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda.

En secteur UB3

9.4 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur UB1

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout des toits pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements). Pour les constructions existantes qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 14 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

En secteurs UB2 et UB3

10.2 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

UB 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades des constructions neuves ne peuvent être revêtues de plus de 50% de bois.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions principales doivent être plates ou avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Dans ce cas, la toiture recevra une couverture d'aspect tuile dont la teinte s'harmonise avec le bâtiment et l'environnement. Des exceptions peuvent être admises pour des sous-ensembles de constructions sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble.

Par ailleurs, l'extension de bâtiments existants peut se faire dans le prolongement des prospects initiaux.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes (garages, remises) sous réserve du respect d'une harmonie architecturale avec le bâtiment principal.
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics

- Les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions annexes.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.3.3 Pour les immeubles collectifs et les bâtiments publics, les toitures terrasses sont autorisées.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée. Les thuyas et les conifères sont utilisés de préférence en haies mixtes composées de feuillus.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètre coté rue et de 1,50 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 1,50 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Coté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci, les grillages rigides étant assimilés à des palissades.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,00 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 25 %.

UB 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant

l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil de deux véhicules par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme «cadre minimal» à respecter.

UB 13 : Espaces libres et plantations

13.1. Pour les constructions, les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 30 % de la superficie du terrain. Ce pourcentage peut être inférieur s'il s'agit de respecter les normes de stationnement fixées par l'article 12 présenté ci-dessus.

13.2. Les constructions d'habitat collectif et individuel devront prévoir un espace suffisant pour entreposer tous les types de bacs destinés aux déchets (cf. Règlement de Collecte en vigueur).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant