

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

Sont notamment admises :

- L'extension des installations existantes soumises à déclaration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravane et de stationnement des caravanes.
- 3.- Les installations classées sauf celles visées à l'article UB 1 et notamment les exploitations de carrières.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1 000 m².

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc, ...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Cas des constructions sur limites :

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 m sur limite.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive existante ou à créer à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum de construction sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales notamment :

→ Implantation des constructions

Elle devra tenir compte des orientations de façades et des faitages. En cas de pente de terrain, les faitages doivent être parallèles ou perpendiculaires à la pente.

Les constructions seront implantées en fonction du modelé du terrain naturel en limitant les affouillements ou exhaussements du sol au strict nécessaire aux abords de la construction.

Les différents niveaux accessibles directement de plein pied depuis l'extérieur (remblai) ne doivent pas être situés à plus de 70 cm du terrain naturel avant terrassements.

→ Toitures

Les bâtiments isolés à un seul pan sont interdits.

Les pentes de toiture seront supérieures ou égales à 50 %.
cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant doté d'une pente de toiture plus faible.

→ Couleurs matériaux

Les couleurs de matériaux utilisées à l'extérieur des bâtiments devront respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les enduits extérieurs et les boiseries peintes devront respecter la tonalité générale du site, les couleurs vives sont interdites.

→ Les clôtures

La hauteur de la partie minérale d'une clôture devra être inférieure à 0,60 m, sauf dans le cas d'une clôture intégrée à la construction ou contigüe à une clôture existante.

→ Les antennes

Elles devront être placées de façon discrète.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Plus généralement, les constructions mettant en œuvre des principes visant au Développement Durable (énergies, matériaux...) doivent s'inscrire de par leur aspect ou le traitement paysager de leurs abords dans leur environnement immédiat.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
 - 2 emplacements par logement individuel,
 - 1 emplacement pour 25 m² de commerce,
 - 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
 - 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel.
- etc. ...

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,30 pour de l'habitat individuel,
- 0,40 pour de l'habitat jumelé et groupé,
- 0,50 pour les autres modes d'occupation du sol autorisés.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de planchers affectées à chacune des destinations obtenues en appliquant le C.O.S. de chaque destination à une partie du terrain ; la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

Article UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dépassant le C.O.S. à l'identique des surfaces est autorisée.

La taxe de surdensité n'est pas due pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 peut être autorisé pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou en vue de renforcer des équipements publics.