

**ZONE UB**

## **SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

#### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

#### **SONT ADMISES**

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 2.

#### **Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales**

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la loi sur l'eau contre les crues.

L'extension des activités de caractère agricole dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

## ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

### Sont interdits :

- Les établissements à usage d'activité industrielle
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.
- L'ouverture de carrières
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de parking.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## 2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

## 3) ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, en cas de division parcellaire, les parcelles ne doivent pas avoir un linéaire de façade sur voie inférieur à 20 m.

Cette règle ne s'applique ni en cas de reconstruction après sinistre ni aux constructions liées aux réseaux de distribution.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

La façade des constructions principales doit être édifiée soit :

- avec un recul identique à celui de l'une des constructions voisines,
- entre 10 m et 25 m de la limite d'emprise du domaine public de la RD 947.
- entre 5 m et 20 m par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir du recul minimum fixé à l'article 6,
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45 °.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

- Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front à rue, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieur à 3 m, tels que garages, annexes...

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, y compris celle de tous les bâtiments annexes, est fixée à 40 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

### 1) hauteur relative

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.

### 2) hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitations seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée avec des combles aménageables. (R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 10 m au faîtage.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Principe Général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter 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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit :

- d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ;
- d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### Dispositions particulières

#### a) aspect des constructions

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les garages devront être réalisés en briques.

Lorsqu'elles ne reçoivent pas de dispositifs destinés à permettre l'utilisation de panneaux solaires :

- Les toitures devront comporter au moins deux versants dont l'angle d'inclinaison doit être au minimum de 35°.

- Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°. Par contre, les matériaux utilisés seront identiques à ceux de la construction principale. Les volumes en verre sont admis.

Les toitures devront être couvertes de tuiles, ces dernières pouvant être couvertes ou remplacées par des panneaux solaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution. Les abris de jardin seront recouverts de tuiles identiques à celles de l'habitation ou tout matériau d'aspect similaire, ou de panneaux solaires.

- Les outteaux et bellevoisines sont interdits.

- Les constructions liées aux réseaux de distribution doivent être réalisées en briques.

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que s'ils respectent les prescriptions ci-après :

- leur rampe d'accès doit être construite entièrement en domaine privé,
- les murs hors sol seront réalisés dans les mêmes matériaux que l'habitation.

L'étude du sol demeure de la responsabilité du constructeur.

• La côte du seuil des constructions devra se situer à un niveau maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel sauf si celui-ci est plus élevé que la route, dans ce cas la côte de seuil respecte le niveau du terrain naturel.

• Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la route, la côte de seuil maximum ne pourra pas dépasser 0,60 m par rapport à l'axe de la voirie au droit de la construction.

#### b) constructions à usage d'activités

Les matériaux des toitures des bâtiments à usage d'activités devront être de couleur sombre. La couverture de la toiture par des panneaux solaires est autorisée.

#### c) Les clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,5 m et être constituée soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur de 60 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

#### d) autres dispositions

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des voies publiques.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756, 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de place.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement Pour les bâtiments, à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière:

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Dans les lotissements et opérations groupées, 10 % de la superficie du terrain seront traités en espace commun de détente situés hors des voies publiques.

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking.

Les plantations de haute tige seront si possible maintenues ou à défaut remplacées en proportion équivalente.

## **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet