

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine récente à caractère d'habitat principalement et de services et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette urbanisation s'est développée sous forme d'un lotissement avec des tranches successives dans le temps depuis les années 50, jusqu'à aujourd'hui.

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

### ARTICLE UB 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), 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.

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

- 2.1 - Rappels :
  - 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
  - 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
  - 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions:
  - 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm. L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

2.2.2- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté; Les règles UB3 à UB13 pourront ne pas être opposables, sous réserve du respect de l'article UB 11.1.

2.2.3- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB10 et UB12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible. Concernant l'article UB11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

2.2.4- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à la page 60 du rapport de présentation 1.0 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (confert annexe 2.0A2).

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

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum selon les dispositions en annexe du règlement(confert annexe 2.2A2). 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.

#### 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 8 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 ne pourra être inférieure à 8 mètres (confert annexe 2.0A2).

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

#### 4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et 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.

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.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, 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 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

6.1- Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une distance maximale de 35 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique au point le plus proche de la construction et un recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'assiette des voies de desserte (confert annexe 2.OA2).

6.2 - Le long de la déviation du CD 313, le recul des constructions sera de 15 m de l'assiette de la voie (confert annexe 2.OA2).

6.3 - Pour les constructions existantes la distance minimale en cas d'extensions est la distance minimale existante (confert annexe 2.OA2).

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

7.1.- Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles (confert annexe 2.OA2).

7.2 - Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d=h/2$ ) sans être inférieure à 5 mètres (confert annexe 2.OA2).

- 7.3 - Pour les constructions existantes la distance minimale en cas d'extensions est la distance minimale existante (confert annexe 2.2A2).

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

Pas de prescriptions particulières.

**ARTICLE UB 9 -  
EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions d'habitations nouvelles ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété.

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage autre que l'habitation individuelle, ou comportant une activité commerciale ou artisanale au RDC, ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété.

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

La hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain naturel dans son état initial = 9 mètres. La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée. Les extensions pourront être d'une hauteur supérieure à 9 mètres dans le cas d'extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 9 mètres, sans que l'extension excède la hauteur de la construction existante.

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

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article UB11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleur insertion avec les constructions environnantes.

**11.1 - Aspect extérieur :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront 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 (Article L421.2).

**11.1.1 -** Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

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

- 1- Les enduits hydrauliques de finition grattée, 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)

- Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure).
- Les matériaux verriers.
- 2 - Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clinis bois lasurés ou peints.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, le stationnement automobile en sous-sol, s'il est desservi par une rampe, est interdit.

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.

11.2 - Toitures : Les toitures du bâtiment principal sont soit à une pente ou à plusieurs pentes soit en terrasses accessibles ou végétalisées.

11.2.1 - Les toitures terrasses non accessibles ou non végétalisées sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,5 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.

11.2.2- Les toitures traditionnelles à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles,
- en ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle pour les bâtiments annexes.
- ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
- ou en tuiles au nombre de 22 tuiles au mètre carré.
- ou en tuiles exactement identiques aux matériaux de couverture existants

- La pente ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente plus importante, auquel cas elle pourra être reproduite.

- Les toitures à pentes seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm, y compris en limite séparative.

11.2.3 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UB1.1.1 seront implantées au sol.

11.2.4 - Les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHON (garages, abris de jardins ...) sont à toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale, et répondant aux termes de l'article UB 1.1.1.

11.3 - Clôtures, Murs :

11.3.1 - Le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles, sont autorisées :

- Les clôtures végétales: composées d'une haie vive qui répondent aux prescriptions de l'article UB1.1.1 (confert Cahier des servitudes paysagères 2.OA1).
- Les clôtures végétales: composées d'une haie vive accompagné ou non de grillages verts sur poteaux métalliques verts.
- En limite de parcelle avec l'assiette de la déviation du CD 313 , sont autorisées les clôtures végétales et composées de haies vives.

- 11.3.2 - Sur les propriétés voisines, sont autorisées :
- Les clôtures minérales, en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.
  - Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).
  - Les clôtures de claustra de bois.

11.4 - Vérandas, abris de jardin, bâtiment annexes :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'ils sont visibles de la voie publique.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - 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 habitation individuelle :
    - Pour 60 m<sup>2</sup> de SHON , un minimum : 2 places
    - par 60 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire : 1 place
  - en habitation collective :
    - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
    - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
    - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (T5 et +) : 3 places
  - en activité économique autorisée :
    - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.
- Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipement (hors équipement scolaire et assimilé) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 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 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Pour toutes constructions nouvelles d'habitations, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.  
Pour les extensions de constructions existantes, ce pourcentage s'applique à la surface non bâtie résiduelle.

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

- 1 - d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- 2 - d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- 3 - d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 30 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

13.1.2.- La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UB11.1.

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 des articles UB13.1.1 et UB13.1.2.

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 UB11.1. ; les dispositions minimales de plantation consistent à :

- 1 arbre pour 4 places
- 1 arbuste par place de stationnement

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confert annexe 2.OA1).

13.5 - Les bois et forêts repérés au plan de zonage 2.1 et 2.2 par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

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

#### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.