

## **ZONE UB**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Cette zone comporte un secteur UBmt soumis à des risques de mouvements de terrain.

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

#### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **II - Sont admises**

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs dépendances,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
  - de commerce.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **III - Sont admises sous conditions**

#### **1. Les constructions à usage :**

- d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

#### **2. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantés à plus de 30 m de la lisière de :**

- forêts soumises,
- espaces boisés classés.

#### **3. Dans le secteur UBmt, toutes les constructions admises à l'article UB1 sous réserve de prendre les mesures nécessaires garantissant la stabilité des bâtiments.**

### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés,
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise,
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Toutefois, les règles suivantes s'appliquent aux porches :
  - La largeur minimale des porches est fixée à 3 mètres si la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut des immeubles situés à l'arrière est inférieure à 8 mètres.
  - La largeur minimale des porches est fixée à 3,50 mètres si la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut des immeubles situés à l'arrière est supérieure à 8 mètres.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitent une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.



### **III - Electricité – téléphone – télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles,
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point du 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 inférieur à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient

masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

3. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux constructions annexes.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 m.
2. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 m.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
5. Les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, pourront être rebâties à leur hauteur initiale.

#### **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.

#### **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondent aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| - maison individuelle | 2 emplacements |
| - studio ou 1 pièce   | 1 emplacement  |

- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup>
- commerces supérieurs à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinémas, réunions spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobiles	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### **ARTICLE UB 15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.