

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractères et vocation de la zone UB.

C'est une zone à vocation d'habitation de moyenne densité pouvant accueillir de l'artisanat, des activités libérales et des équipements publics. Elle comprend 2 secteurs :

Un secteur UBa qui correspond à une zone d'habitation réalisée sur de grandes parcelles au sud de la commune.

Un secteur UBb qui correspond au périmètre rapproché de protection du champ captant issu de la D.U.P. du 07 Juillet 1976.

Cette zone est concernée par la zone de protection acoustique pour les bâtiments d'habitation et d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectorale du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériel du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb

#### Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'hôtel, de bureaux, d'entrepôts commerciaux, les commerces, les activités industrielles,
- Les bâtiments agricoles nouveaux,
- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ou à déclaration dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage (DUP du 07 Juillet 1976),
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules,
- Les dépôts d'hydrocarbures,
- Les aires de stationnement à usage industriel et les groupes de garages collectifs.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol, de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,

#### Dans le secteur UBb

- Toutes les constructions et installations sont interdites conformément à la DUP du 7 juillet 1976 jointe en annexe, sauf les constructions techniques directement liées à l'activité du champ captant.

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Zone UB et Secteur UBa**

**Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

#### **Zone UB :**

- Cette zone étant concernée par le périmètre de protection éloigné du champ captant, les occupations seront autorisées sous réserve du respect de la déclaration d'utilité publique du 7 juillet 1976, jointe en annexe.
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000),
- Les ateliers artisanaux, les installations ou établissements classés pour la protection de l'environnement situés dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage ne pourront être autorisés qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé (D.U.P. du 7 juillet 1976), quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis.
- Les aires de stationnement de véhicules, à condition que ces dernières soient entièrement réalisées en matériaux résistant au feu et destinés exclusivement aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de type comparable.

#### **Zone UB et Secteur UBa :**

- Les chaufferies collectives, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- Les activités libérales sous réserve des textes de loi et des normes qui leur sont opposables,
- Les installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.

**Secteur UBa :** L'extension des bâtiments à usage d'habitation et, dans la limite de 60m<sup>2</sup>, l'édification d'annexes au bâtiment principal.

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

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

#### **Zone UB et Secteur UBa**

##### **I – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès à celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....

Les accès auront une largeur minimale de 3.5 mètres. Celle-ci sera portée à 4 mètres dès lors que l'accès desservira deux propriétés, deux habitations sur la même unité foncière ou plus.

## **Voirie**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

### Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate-forme : 9 m.

### Chaussée à simple sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale de plate-forme : 7 m.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

### **Dans la zone UB et le secteur UBa**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel ou des animaux doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Dans les portions de territoire couvertes par la DUP du 07 Juillet 1976 (protection du champ captant), l'assainissement autonome est interdit.

Dans le reste du territoire communal l'assainissement est régi par la Loi sur l'eau du 03.01.1992, dont les principales règles figurent ci-après.

**Eaux usées** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques dès lors que le réseau collectif d'assainissement passe au droit de la propriété.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre de l'article L 2224-8 III du code général des collectivités territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

**Eaux pluviales** - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause leur fonctionnement et dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourront pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique.

Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m<sup>2</sup> (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déshuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

**Réseaux divers** - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

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

Sans objet.

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

**Dans la zone UB et le secteur UBa :**

Les constructions devront être réalisées à 5 mètres au moins en recul de l'alignement des voies principales et secondaires.

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

**Dans la zone UB et le Secteur UBa :**

Pour les unités foncières dont la largeur est comprise entre 10 et 13 mètres, les constructions pourront être édifiées de l'une à l'autre des limites séparatives.

Pour les unités foncières dont la largeur sera comprise entre 13 et 15 mètres, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives.

Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 15 mètres ou dans le cas de terrain d'angle, les constructions pourront être édifiées sur l'une ou l'autre des limites.

Les façades situées à moins de 8 mètres des limites séparatives peuvent être munies, de « briques de verre » sans partie mobile (celles-ci étant assimilées au sens du droit civil de la maçonnerie)

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à 2,50m ou à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour la partie de construction qui ne comporte pas de baies.

Les constructions annexes à l'habitation telles que :

- garages à voitures,
- buanderies,
- remises à bûches,
- serres de jardins.

seront soit incorporées, soit adossées au bâtiment d'habitation, soit édifiées en limite de propriété.

Les piscines, dans toutes leurs parties, y compris les bords de plage, auront les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux constructions publiques.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz pourront être implantés en limite séparative.

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

**Dans la zone UB et le Secteur UBa :**

Toutes les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade de la plus haute construction mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz seront implantés suivant les mêmes règles que les constructions annexes. D'une manière générale, l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans la zone UB et le secteur UBa**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain. Les bâtiments annexes ne dépasseront pas 10 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions d'équipements publics. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de faible emprise ou de réparation d'une construction existante.

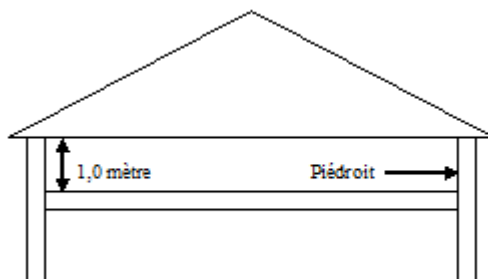
## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dans la zone UB et le secteur UBa

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Soit 1 rez-de-chaussée + 1 niveau + **1 niveau de combles non aménageables**,
- Soit 1 rez-de-chaussée + 1 niveau de combles aménageables.

Le comble est défini comme un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Celui-ci pourra présenter une partie verticale (pied droit) dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre comme indiqué sur le schéma ci-après.



La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel en tout point de l'égout de toiture ne peut excéder 7,00 mètres lorsque la construction comprendra un rez-de-chaussée + 1 niveau sans combles aménageables et 4,00 mètres en tout point de l'égout du toit lorsque la construction comprendra un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

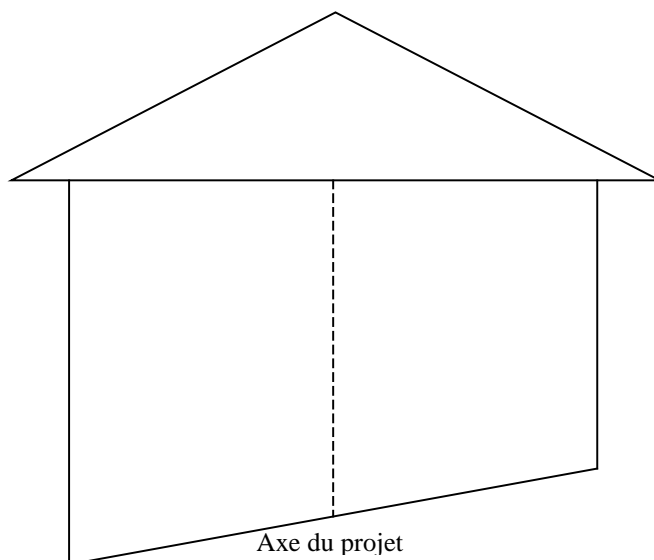
Les bâtisses existant avant la présente révision ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins recevoir des aménagements dans la limite de leur volume existant.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage s'il est édifié en limite séparative.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparations, d'aménagement ou d'extensions de faible ampleur des constructions existantes, ni dans le cas d'équipements d'infrastructures.

Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les cheminées.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale est mesurée à l'axe du projet et la différence entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,30 m au point le plus haut du terrain naturel. L'axe du projet est défini comme étant la moitié du bâtiment sur le plan incliné



Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,40 m en tout point du terrain naturel.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans la zone UB et le Secteur UBa**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans le cas où l'axe d'implantation n'est pas imposé, la ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les additions de construction formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Les conduits de cheminées passant à l'extérieur des constructions sont interdits.

Les utilisateurs doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

### **Les façades :**

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes les façades (matériaux, colorations). Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte grise, beige, ocre beige etc.... à l'exclusion de toute teinte vive.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrement).

## **Les toitures :**

Hormis les équipements publics et les logements qui leur sont attenants, lesquels pourront avoir un toit terrasse, le toit sera à deux ou quatre pentes.

Les pentes varient impérativement entre 35 et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Les constructions annexes et dépendances (garages, remises, abri de jardin...) ainsi que les vérandas accolées au bâtiment principal ou non pourront ne comporter qu'une seule pente.

Les couvertures seront normalement réalisées soit :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m<sup>2</sup> environ),
- en ardoises naturelles ou reconstituées.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites (chaumes, tuiles canal...).

Les toitures des locaux d'activité pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis environnants.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les lucarnes sont à préserver.

Les nouvelles ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

## **Dans la zone UB et le secteur UBa**

### **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- **de murs pleins** : d'une hauteur maximale de 1,80m. Ils seront constitués soit de maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction principale, soit de maçonnerie en pierre de pays rejointoyées à joints affleurants, ceux-ci étant de la même teinte que la pierre ou plus clair.

Les chaperons en tuiles ou briques, de couleur rouge brun naturel ou flammé, sont autorisés.

- **de clôtures ajourées** : d'une hauteur maximum de 2,10m. Elles pourront comporter des parties pleines, de même nature que ci-dessus, et respecter des proportions de 2/3 pleins 1/3 ajouré, ou 2/3 ajourés et 1/3 plein.

Ces clôtures peuvent également comporter des changements d'aspect architectural (voir directives clôtures).

### **Clôtures séparatives :**

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### **Dans la zone UB et le Secteur UBa :**



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place.

1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher autre que le logement, aménagé sur la propriété.

Pour les équipements publics et établissements collectifs, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leurs capacités.

Le nombre de places de stationnement imparties aux activités libérales sera à déterminer en fonction de l'importance de l'activité.

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

**Dans la zone UB et le Secteur UBa :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En application des servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer, aucune plantation d'arbres à haute tige ne pourra être faite à moins de 6 mètres de la limite légale de la voie ferrée.
- Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours, jardins non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.
- Pour tout lotissement d'une superficie supérieure à un hectare, un espace vert de proximité d'un seul tenant d'une superficie de 1000m<sup>2</sup> par hectare doit être aménagé.

**Dans la zone UB :** la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**Dans le secteur UBa :** la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

## **SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Sans objet.