

# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

## **PREAMBULE**

---

La zone UB est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. La zone UB comprend un secteur UBc correspondant à la zone de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Rappel :

- Protection des captages d'eau potable :

L'ensemble du secteur UBc est concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Sur les terrains compris dans ce secteur, il est nécessaire de se conformer aux dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

---

## **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdits :**

- les constructions à usage d'entrepôts incompatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et caravaning,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain dépasse 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les antennes-relais de télécommunication,
- les paraboles en façade avant des constructions.

***Dans le secteur UBc :***

*Les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.*

---

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

---

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UB1.

***Dans le secteur UBc :***

*Se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.*

---

### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 m.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

En bordure des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

---

### **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

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

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### *Eaux usées*

##### *Assainissement des eaux usées domestiques*

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu

de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

*Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process, etc.)*

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process...) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du gestionnaire du service public de l'assainissement collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par infiltration à la parcelle.

**Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public comme sur les propriétés privées seront exigés en souterrain.

---

**ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Une implantation différente de celle fixée au présent article peut être admise pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

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

---

Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 451.1 du code de l'urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \leq H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres. Elle est ramenée à 1 mètre, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Toutefois la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement,
- à l'extérieur de cette bande,
  - o lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, dans le cadre d'un plan d'ensemble.
  - o lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur et en épaisseur, en bon état, déjà continu à la limite séparative.
  - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 4 mètres, la pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

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

---

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

---

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

---

Non réglementé.

---

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### *Hauteur relative*

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé.

### *Hauteur absolue*

La hauteur limite des constructions à usage d'habitation, mesurée au dessus du sol naturel, est fixée à 8 mètres à l'égout des toitures ; pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur limite est fixée à 12 mètres à l'égout des toitures.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ni aux équipements publics d'infrastructure.

Si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent, la reconstruction sur place ou l'extension de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus peuvent néanmoins être effectués dans la limite de la hauteur initiale.

---

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Les toitures**

Le plus grand linéaire de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à une ou plusieurs pentes inférieures à 45°.

Les vérandas sont autorisées.

### **Parements extérieurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

Les matériaux de parements sont autorisés.

### **Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel.

Pour l'édification en bordure de voie, les clôtures visibles du domaine public doivent être composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre s'intégrant à l'architecture environnante. Ce mur doit être :

- soit de maçonnerie pleine de matériau unique,
- soit de matériau d'aspect bois,

Les grilles en fer forgé et les haies vives sont autorisées seules ou en complément de la maçonnerie.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie identique à celui en limite de la voie,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit de matériau d'aspect bois,

Sont interdites, les clôtures constituées de matériaux de récupération.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessus.

---

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est celle donnée par l'article R. 112.2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement au minimum par logement,
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées de plus de 3 places, doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale (tout aménagement réalisé en dehors du terrain doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire).
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'urbanisme (pour la réalisation de plusieurs logements dans un même bâtiment).

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée (pour un logement).

---

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en quantité équivalente.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

---

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,6.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.