

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

L'indice rg indique l'existence de risques naturels (rg : glissement de terrain). Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexes.

Dans les secteurs UB rg, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte les risques naturels et s'en protéger.

La zone UB comprend 2 secteurs :

- UB 1 pour la réalisation de constructions individuelles
- UB 2 pour la réalisation d'immeubles collectifs.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol-

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises -

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

Sont notamment admises :

1. Habitations, commerces, hôtels.
 2. Les clôtures.
 3. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions situées dans les zones exposées à risque (indice rg - ri) sont autorisées à condition que soit joint à la demande de permis de construire un rapport du géotechnicien en matière de mouvement de sol, précisant la nature des risques et les travaux de protection nécessaires.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites-

1. Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement des caravanes.
3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UB1.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie -

Sans objet - l'article R.111-4 du Code de Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux -

I - Eau -

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

II- Assainissement -

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est admis dans le secteur UB 1. Les constructions (collectifs) réalisées dans le secteur UB 2 doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV - Téléphone -

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains -

Dans le secteur UB 1 :

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1 000 m², y compris la partie de terrain située dans d'autres secteurs (ex : Nc - Nb etc...).

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UB 9 - Emprise au sol -

- Sans objet -

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions -

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité l'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UB 11 - Aspect extérieur -

(se reporter au cahier des recommandations architecturales ci-annexé).

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La partie minérale des clôtures n'excèdera pas 0,40 mètre de hauteur. La hauteur totale est limitée à 1,40 mètre. Les clôtures seront doublées d'espèces végétales d'essences locales variées et mélangées.

Article UB 12 - Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Autres dispositions : 2 emplacements par logement,
1 emplacement pour 25 m² commerce.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés -

- Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- En cas de construction de logement à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UB 3 à UB 13.

Article UB 15 - Dépassement du coefficient d'Occupation du Sol -

- Sans objet -