
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone **UB** correspond aux extensions récentes du village : elles se sont réalisées au fil du temps, le long des voies existantes et se caractérisent par un tissu linéaire, de type pavillonnaire à grandes parcelles, peu dense.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des commerces, des services et des bureaux. Des activités industrielles ou artisanales non nuisantes peuvent y être admises, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

Dans la zone UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB comprend le secteur **UBs** destiné à des équipements collectifs culturels, sportifs, ou de loisirs.

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

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels
Néant

II. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
2. Les constructions et installations à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale à l'exception des celles visées à l'article 2 UB,
3. Les lotissements à usage d'activité,
4. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 UB,
5. Le stationnement des caravanes isolées,
6. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
7. Les habitations légères de loisir,
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

9. La création d'étangs,
10. Les dépôts de déchets et de ferrailles,
11. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction permanents,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2 UB,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UB.

Dans le secteur UBs

12. Toute construction, à l'exception de celles visées à l'article 2 UB ci-dessous.

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

I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBs

1. Les constructions à usage d'activité agricole, à condition :
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante ou de la reconstruction de locaux sinistrés,
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle, à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et avec le milieu urbain environnant,
3. Les installations classées nouvelles, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,

Dans le secteur UBs

5. Les constructions et installations destinées à des équipements collectifs scolaires, de sport, de loisirs ou culturels ainsi que les logements de gardiennage,

Dans toute la zone

6. Les installations et travaux divers suivants :
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- 1.3. La pente des accès aux garages ou aux terrains ne doit pas dépasser 20%.

2. Voirie

2.1. Dimensionnement

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2.2. Sécurité

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

2.3. Voies nouvelles en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UB – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement**2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

2.2. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

3. Réseaux d'électricité et de téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A. Cas des emprises de circulation

1. Dispositions générales

1.1. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

1.2. Par rapport à la rue de Lorraine :

Cette distance minimale est portée à 5 mètres .

1.3. Par rapport à la rue des Prés et la rue de Zetting :

Toute construction ou installation doit être édifiée en totalité dans une bande comprise entre 3 et 40 mètres comptés à partir de l'alignement de ces voies.

Au-delà de 40 mètres comptés à partir de l'alignement, seules pourront être édifiées des constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² ou des piscines.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

B. Cas des cours d'eau ou fossés

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

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

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.

Des constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que leur hauteur, au droit de la limite, n'excède pas 4,50 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

2. Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non conformité d'implantation des ces bâtiments par rapport à cette règle.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 UB – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UB – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faite du toit.
- 6 mètres à la base de l'acrotère.

2. Dispositions particulières

2.1. Cas des constructions à usage agricole :

La règle visée au § 1 ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction agricole dont la hauteur est supérieure aux maximales autorisées. La hauteur du bâtiment existant ne pourra toutefois pas être dépassée.

2.2. Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètres le long du domaine public,
- 2 mètres le long des limites séparatives.

2.3. Equipements d'infrastructure :

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2.4. Equipements collectifs :

Non réglementé

ARTICLE 11 UB – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains .

ARTICLE 12 UB – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

2. Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes:

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
- <u>Logements</u>	
Par logement	2
- <u>Résidences pour personnes âgées</u> : pour 2 logements	1
- <u>Constructions à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics ou privés</u>	
. Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	3
Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues .	
- <u>Locaux commerciaux</u>	
. Nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve) :	
* de 0 à 100 m ²	3
* de 100 à 1000 m ² par tranche de 100m ²	4
* au delà de 1000 m ² par tranche de 100m ²	6
- <u>Etablissements industriels et activités diverses</u> :	
* pour 100 m ² d'entrepôt commercial ou assimilé	1
* pour 50 m ² d'autres établissements et activités	1
- <u>Hôtels et restaurants</u>	
. Pour 10 chambres d'hôtels	5
. Pour 30 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	2
- <u>Salles de réunions et de spectacles</u> : pour 10 sièges	2
- <u>Etablissements d'enseignement</u> : par classe	1
Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues .	
- <u>Station-service</u> : par poste de lavage ou de graissage	4
* Il est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Pour les autres constructions , le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.

ARTICLE 13 UB – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 UB – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,5.