

Z O N E U B

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone d'habitat pavillonnaire, de moyenne densité située en périphérie de la partie agglomérée du centre ancien.

Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Toute installation d'un système d'assainissement est soumise à autorisation.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1. Les constructions à usage :
- d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier et de restauration
 - agricole sous réserve des dispositions du § 3 ci-après
 - de service et de bureau
 - de commerce et d'artisanat sous réserve des dispositions du § 3 ci-après.

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine, etc ...)

et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées, sous réserve des dispositions prévues au § 3 ci-après.

2.3. Les installations et travaux divers sauf ceux interdits à l'Article UB.2 ci-dessous.

2.4. Les ouvrages publics d'infrastructure.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - Les constructions à usage agricole, de commerce et d'artisanat, ainsi que les installations classées autorisées au § 2 ci-dessus ne seront admises qu'à condition :

* qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ;

* qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines et la destination principale de la zone.

3.2 - Le changement d'affectation des bâtiments à usage d'activité existants à condition qu'il n'y ait pas augmentation de nuisances.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel
2. Les terrains de camping et de caravaning
3. Les dépôts de véhicules usagés.
4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UB 1.
5. L'ouverture des carrières.
6. Le stationnement des caravanes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2 - Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif l'assainissement autonome peut être autorisé si les caractéristiques du terrain le permettent.

Les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur, et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, donnée par les annexes sanitaires.

2.2. - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, 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 ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone et Télévision :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Dans les lotissements comportant des aménagements communs et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2000 m² par logement.

Cette superficie peut être augmentée au vu de la carte d'aptitude des sols donnée dans les annexes sanitaires.

Cette superficie minimale n'est pas imposée pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, sous réserve de l'accord des services techniques compétents en matière d'assainissement.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.
- 2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.
- 3 - Les ouvrages et équipements publics ne sont pas assujettis aux présentes règles.

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

- 1 - A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Pour les bâtiments existants implantés avec un recul moindre que celui énoncé au § 1 ci-dessus, les travaux d'extension pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment principal.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder : * 10 % de la superficie de l'unité foncière;

Les ouvrages et équipements publics ne sont pas assjettis à cette règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée à compter du point le plus bas du milieu naturel ne pourra excéder :

- 7 mètres sous sablière pour l'habitat individuel ;
- 9 mètres sous sablière pour l'habitat collectif et les bureaux.

Les ouvrages et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- 2 - Les constructions annexes séparées de l'habitation principale seront réalisées en harmonie (teintes et matériaux) avec le bâtiment.
- 3 - Clôtures : Elles doivent être constituées de haies vives, de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte et attenante au bâtiment principal. La seconde a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 - Pour les autres constructions, les emplacements prévus pour le stationnement devront être suffisants et correspondre aux besoins de l'opération réalisée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés : N E A N T.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

- Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à : 0,15.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N E A N T