

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

CARACTERE DE LA ZONE UCB

La zone UCB est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes. Elle correspond au tissu récent de la commune, composé essentiellement par un habitat pavillonnaire issu d'opérations d'aménagement.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage.

Une partie de la zone est identifiée au titre des terrains cultivés à protéger.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions ne respectant pas les côtes de seuil suffisantes fixées par les services compétents ainsi que les sous-sols.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale ou industrielle.
- Les entrepôts liés à une surface commerciale ou industrielle supérieurs à 400,00 mètres carrés de surface de plancher.
- Les constructions à usage agricole.

- Les silos à vocation commerciale.
- Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à déclaration, à l'exception de celles utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les élevages d'animaux.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- Dans les terrains cultivés à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique (jardins, vergers), seuls sont admis les abris de jardins de moins de 12,00 mètres carrés d'emprise au sol.
- Les constructions à usage collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

Le local à déchets peut ne pas être exigé si un dispositif de containers enterrés ou semi-enterrés est réalisé sur le terrain d'assiette de la construction. Dans ce cas, le dispositif doit être implanté à proximité de la voie ou de l'emprise publique de manière à faciliter son accessibilité par le service gestionnaire.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

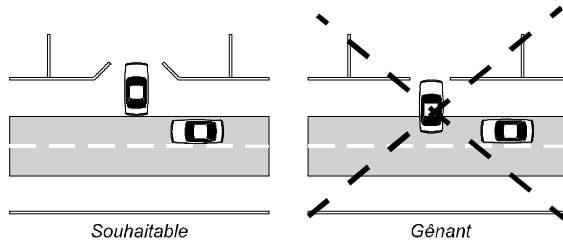
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

4 UCB

Exemple



- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, l'emprise des voies en impasse peut être réduite à 8,00 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
- . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de 500,00 mètres carrés.
- Pour être constructibles, les terrains issus d'une division foncière doivent avoir une surface minimum de 500,00 mètres carrés.
- Pour être constructibles, les terrains issus d'une opération d'aménagement à l'exception des groupes d'habitations, doivent avoir une surface minimum de 600,00 mètres carrés.
- Dans le cas de réalisation d'un groupe d'habitations, le terrain à usage privatif doit avoir une surface minimum de 450,00 mètres carrés par logement.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

- . aux constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin.
- . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.

En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 50,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest.

- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc.) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'une ou sur l'autre de ces constructions ou bien entre ces deux limites.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Toutefois, les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel est inférieure ou égale à 6,00 mètres, doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel dépasse 6,00 mètres, doivent être éloignées de l'alignement des voies d'une distance au moins égale à la hauteur de l'installation.
- Ces règles s'appliquent également :

- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur moins 4,00 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), n'excède pas 6,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de la limite séparative.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel est inférieure ou égale à 6,00 mètres, doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel dépasse 6,00 mètres, doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de l'installation.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin n'excédant pas 30,00 mètres carrés de surface de plancher.
 - . aux piscines.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux aménagements d'une construction existante.
 - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
 - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, y compris ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 12,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sol naturel, et 4,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sommet de la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

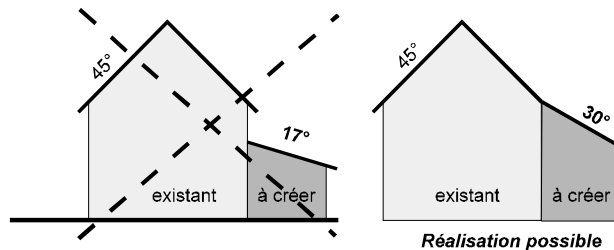
Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. Dans le cas d'une construction dont la hauteur n'excède pas 4,00 mètres, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.

Exemple



- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- D'autres dispositions peuvent être appliquées pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
 - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
 - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
 - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de panneaux rigides, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- . Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).
- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètres.

- . Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Toutefois, pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque cela permet de répondre à un impératif de sécurité ou de préservation des vues (équipements sportif, piscine...), la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2 mètres sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures existantes faisant l'objet de réfection, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de l'existant.
- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Sur les limites séparatives :
 - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas :
 - . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

- 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 300,00 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.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.
- De surcroît, toute opération d'aménagement de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
- Toutefois, toute opération d'aménagement de moins de 5 ou de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 5 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.
- Les plantations existantes seront maintenues, où en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

- Les plantations à réaliser le long de la RN2060 doivent être composées d'un alignement d'arbres de haute tige ainsi que d'une haie arbustive.
- Les terrains cultivés à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique (jardins, vergers) doivent être conservés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.
- Ce coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - . aux constructions à usage social, sanitaire, hospitalier et scolaire.