

CHAPITRE II – ZONE UB

« Il s'agit d'une zone de moyenne densité, à vocation essentiellement résidentielle, qui comprend également l'église, des équipements communaux de loisirs, la caserne de pompiers et un important immeuble collectif.

Un secteur UBa est défini de façon à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement global à vocation d'habitat localisée au cœur du tissu urbain. Il s'agit d'un secteur présentant un certain nombre d'enjeux particuliers compte tenu notamment du potentiel foncier existant, de sa localisation, de la proximité de la friche industrielle existante...» (**Extrait du rapport de présentation**).

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- I.4. Les établissements d'activités économiques de plus de 200 m² de surface de plancher.
- I.5. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.3. L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 1 I.2., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.
- 2.4. L'ouverture à l'urbanisation du secteur UBa sera réalisée dans le cadre d'une seule opération portant sur l'ensemble du périmètre concerné.
La future opération devra être compatible avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" présentées dans le cadre du P.L.U.

Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à :

- 4 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 3 logements ;
- 6 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 8 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de dimension suffisante pour permettre notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers, d'effectuer aisément un demi-tour ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur UBa :

- l'ensemble de l'opération est à connecter sur le sentier piéton en limite sud/est du terrain.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

Dans le secteur UBa, les constructions donnant sur la rue de Cernay doivent être implantées à 6 m au moins de l'alignement de cette voie.

6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3 Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées, et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

7.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois ce coefficient d'emprise est fixé à 67 % de la superficie du terrain lorsque la surface de plancher existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques ou s'il s'agit de bâtiments publics.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 mètres au faitage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

En secteur UBa, au-delà de la hauteur à l'acrotère fixée au paragraphe précédent, il ne pourra être autorisé qu'un seul niveau habitable supplémentaire (attique) sous réserve que ce dernier présente une emprise d'excédant pas 70% de l'emprise du niveau directement inférieur.

10.2. Les hauteurs précédentes peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.2. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la topographie, la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

- 11.3.** Dans le cas des exhaussements du sol autorisés dans la zone, le profil général du terrain ne pourra pas être modifié notamment par un apport de matériaux extérieurs.
Le remblaiement du terrain naturel est interdit à moins de 3 mètres de toute limite de propriété.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** Au moins une place de stationnement par logement devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.
- 12.3.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface de plancher existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.3.** Lorsque le projet de construction porte sur une emprise foncière située en contiguïté avec un secteur agricole défini dans le cadre du PLU, la réalisation d'un rideau de végétation en limite de zone constructible, justifiant à termes une hauteur minimale de 2 m et une

homogénéité suffisante (largeur, densité de feuillage), assurant un rôle d'espace tampon avec l'espace agricole périphérique, devra être prévue.
Cette obligation ne s'applique pas lorsqu'il existe déjà en limite de zone constructible, des éléments naturels (ripisylve, vergers...) faisant office d'espace tampon avec les secteurs agricoles.

- 13.4.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.