

CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone UCb

Caractère de la zone UCb

La zone UCb est constituée de quartiers d'habitations récents, qui constituent les extensions du bourg ou des faubourgs.

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, et des activités non nuisantes.

Elle comprend 3 sous-secteurs :

- UCbin correspondant aux secteurs situés en zone inondable ;
- UCbco correspondant aux secteurs en zone de corridor écologique ;
- UCbcoin correspondant aux secteurs situés en zone inondable et en zone de corridor écologique.

ARTICLE UCb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- dans le secteur repéré par une servitude dans l'attente d'un projet d'aménagement global sur le plan de zonage (cf. pièce n°5 du Plan Local d'Urbanisme), sont interdits pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées dans le document «servitude dans l'attente d'un projet d'aménagement global» (cf. pièce n°6a du Plan Local d'Urbanisme).

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

2.1 Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.2 Sont admis sous conditions :

- En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3 et la RD25 classées en voie de type 2 sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.).
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs y compris.
- En zones UCb et UCbin, les constructions admises par le présent règlement, devront respecter les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).
- En zone UCbin et UCbcoin, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

ARTICLE UCb 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UCb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

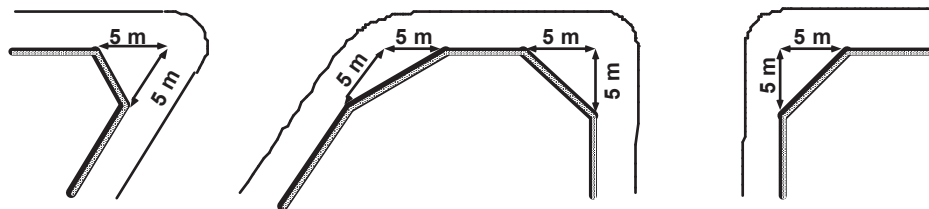
ARTICLE UCb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, de 5 mètres maximum, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

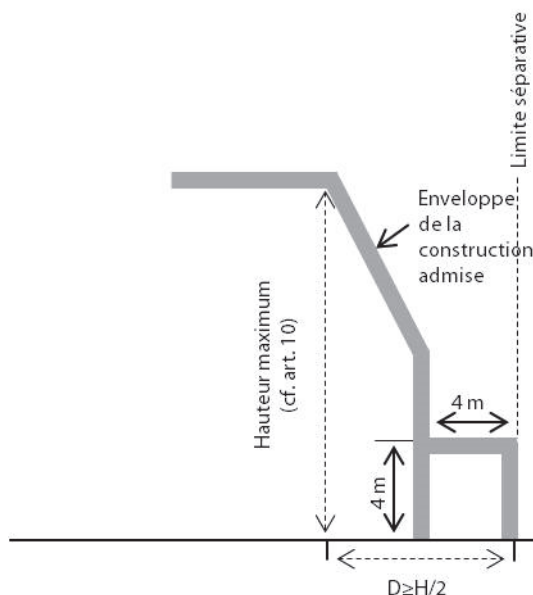
Les annexes inférieures à 20 m², ainsi que les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

Les piscines devront être implantées en recul minimum de 3 m.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- a) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m (cf. croquis explicatif ci-après).



- b) soit le long des limites séparatives :
- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 4 m sur limite ;
 - s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive

- avec le bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive ;
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
- c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

7.2 Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UCb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé.

ARTICLE UCb 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,5.

ARTICLE UCb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

Dans la zone UCb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.
La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

- Dispositions diverses :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 10 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliqué ci-dessus.

ARTICLE UCb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UCb 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement neuf créé.

Modalités d'application :

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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

ARTICLE Ucb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² de terrain à partir de 400 m² de terrain ;
- c) les aires de stationnement doivent être plantées ;
- d) toute opération de plus de 5 lots devra comporter un espace vert aménagé

ARTICLE Ucb 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ucb 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.