

4. La zone UB

4.1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire. L'espace bâti est moins dense et les types de constructions sont différents de la zone UA.

La mixité fonctionnelle est présente mais moins prononcée dû au caractère plus résidentiel de la zone.

La zone UB est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

4.2. Les articles

4.2.1. Article UB1 / occupation et utilisation du sol interdite

Sont interdits :

- ▲ L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ;
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance.
- ▲ Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- ▲ Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- ▲ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- ▲ L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- ▲ Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- ▲ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

4.2.2. Article UB2 / occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ▲ Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- ▲ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

04 0011 02 / 02 0011 02

Accès :

- ⤴ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ;
 - permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies ;
 - permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur).
- ⤴ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- ⤴ Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

Voirie :

- ⤴ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne pourront néanmoins être inférieures à 4 mètres de large.
- ⤴ Si les voies nouvelles doivent se terminer en impasse elles ne pourront desservir plus de 10 logements.
- ⤴ Les sentiers piétons ne doivent pas être supprimés.

1 : 4 Article 13 ; / d'assainissement, les. ése

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Alimentation en eau potable :

- ⤴ Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

- ⤴ Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ⤴ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- ⤴ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- ⤴ Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- ⤴ Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales :

- ⤴ Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- ⤴ Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.
- ⤴ Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols

perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...

- ⌘ S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- ⌘ Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- ⌘ La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisé sous forme de réservoir.

Réseaux divers :

- ⌘ Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

4.2. Distance par rapport à la limite publique

Il n'est pas fixé de règles.

4.3. Article UB : Implantation par rapport au voie (publique ou privée) et respect de la

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.

- ⌘ Le point le plus proche de la construction principale doit être implanté à une distance comprise entre 3m et 12m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées. Elle peut s'implanter sur limite ou à 3m minimum des autres emprises publiques.
- ⌘ Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter à moins de 3m.
- ⌘ Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UB6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- ⌘ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- ⌘ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

4.4. Article UB : Implantation par rapport à la limite séparative

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.

- ⌘ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le point le plus proche de la construction

- ⤴ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ⤴ Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toitures :

- ⤴ Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec le bâtiment principal (sauf dans le cas de véranda), tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- ⤴ En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.
- ⤴ La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 40° et être composées au minimum de deux pans.
- ⤴ Les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées.
- ⤴ Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- ⤴ Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- ⤴ Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction ne respectant pas cette règle, les matériaux utilisés pourront être compatibles avec ceux de la construction d'origine.

Les éléments de façades, percement et balcon :

- ⤴ Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- ⤴ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnement des ouvertures existantes.
- ⤴ Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

Menuiserie :

- ⤴ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal ; une unité sera recherchée dans les différentes menuiseries utilisées.
- ⤴ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

Clôtures :

- ⤴ Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- ⤴ Les murs existants ne respectant pas les règles suivantes pourront être maintenus et éventuellement étendus sans augmenter leur hauteur initiale.

Clôtures sur rue :

- ⤴ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80m. Elles devront être constituées soit :
 - D'un mur plein.
 - D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6m surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Clôtures séparatives :

- Soit d'une haie vive.
 - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.
- ⤴ Dans le cas de clôtures en bordure du domaine routier départemental, une hauteur inférieure pourra être exigée selon le règlement routier départemental.

Les vérandas :

- ▲ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisées en front de rue, ni visible depuis le domaine public.
- ▲ En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

1.2.2. Aires de stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

- ▲ En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
 - soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement,
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- ▲ Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - logement collectif / 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
 - hôtellerie / 10 m² par opération ;
 - autre activité économique / 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
 - établissement d'enseignement / 1 m² pour 15 élèves ;
 - autre équipement public / suivant les besoins de l'opération.
- ▲ La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m².
- ▲ L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

1.2.3. Limitation de l'espace libre de circulation

- ▲ Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- ▲ Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites.
- ▲ Les plantations monospécifiques sont interdites.

1.2.4. Règles de circulation / règles de circulation des piétons

Il n'est pas fixé de règles.

1.2.5. Règles de circulation / règles de circulation des véhicules

Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

Envoyé en préfecture le 03/08/2023

Reçu en préfecture le 03/08/2023

Publié le **8 AOUT 2023**

Règlement n° 057-216701293-20230731-Du-2023-612-DE-Oradour

Article 10.10.11.1 - Sur les réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.