

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine péricentrale correspondant aux extensions plus récentes de l'habitat et aux zones de lotissement. Elle comprend les secteurs :

- *UBh : secteur où les sous sols sont interdits*
- *UBs : secteur où seuls les équipements publics, sportifs et ludiques sont autorisés.*
- *UBp : secteur soumis à orientation d'aménagement sectoriel.*

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ le stationnement des caravanes isolées,
- ✓ les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- ✓ les Installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- ✓ les groupes de garage individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- ✓ les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- ✓ les mâts de téléphonie mobile.
- ✓ les affouillements et exhaussement des sols à l'exception de ceux autorisées dans l'article UB2
- ✓ ✓ Dans l'emprise de la zone inondable :
 - toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues.
 - les sous-sols
 - les remblais sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique.
- ✓ dans le secteur UBh, les sous-sols.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

- ✓ l'extension ou la modification des installations artisanales existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- ✓ les affouillements et exhaussement liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et respectant la pente naturelle du terrain.
- ✓ dans le secteur UBs seuls les équipements publics, sportifs et ludiques sont autorisés.
- ✓ Dans le secteur UBp, les constructions ne devront pas remettre en cause les principes définis dans les orientations d'aménagement sectoriel.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc
- Les parties de voie en impasse doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres et présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour. Leur longueur n'excèdera pas 40 mètres.
- La destination et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait des voies d'au moins trois mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

7.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti .

- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées à une distance de 6 m minimum.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à Rez de chaussée + 2 étages + 1 niveau de comble aménageable.

10.2. La hauteur des autres constructions autorisées ne pourra excéder 12 mètres au faitage par rapport au sol naturel. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.3. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- L'ensemble des bâtiments doivent présenter un aspect soigné.

11.2. Volumes

- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions isolées sauf de faible importance (moins de 70 m² hors-oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaires.

11.3. Les murs

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).
- Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.
- Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction et l'exhaussement du niveau de la dalle du rez de chaussée sera inférieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux ce niveau étant apprécié au centre de la construction.
- Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

11.4. Les ouvertures

- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails et des châssis de toit) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur / largeur - 1x1,45 minimum).
- Les linteaux en bois placés au dessus des ouvertures sont interdits .
- Les volets seront peints, à barres et sans écharpes
- Les persiennes métalliques sont autorisées

11.5. Les toitures

- La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.
- Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives). Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faitage est au moins égale aux 2/3 de la façade.
- La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale pour les constructions en R + combles et de 37° pour les constructions en R + 1 + combles et R+2+combles sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.
- La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole ou artisanale et pour les constructions d'équipements d'intérêt général.
- Les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges (largeur maximale 0,80m) et axées sur les ouvertures ou les trumeaux du niveau inférieur .

- Les lucarnes rampantes sont autorisées sous réserve du respect de ces proportions (longueur maxi : 1,10 m ; hauteur maxi : 0,50 m et raccord de la lucarne au 2/3 supérieur maxi de la pente et à condition que les ardoises soient posées à pureaux rectangulaires.
- Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite.
- Les couvertures seront constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (20 environ au m²), d'ardoises naturelles ou artificielles de format 20x30 en pose droite.

11.6. Bâtiments annexes

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou un clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal ou enterrées.
- Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..) .
- Les abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée, leur surface sera limitée à 10 m². Au-delà de cette surface, ils seront réalisés en maçonnerie enduite et avec couverture en tuiles ou en ardoises. Leur nombre sera limité à un par unité foncière et ils seront situés à l'arrière de la façade principale.
- Les autres constructions légères sont interdites.

11.7. Clôtures

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.
- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. En particulier les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- Les clôtures constituées de murs et surmontées d'une grille traditionnelle seront conservées
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement en barreaudage vertical rectiligne.
- Dans l'entourage du cimetière militaire, les clôtures devront être particulièrement soignées et entretenues ; l'utilisation de clôtures végétales constituées d'essences non résineuses est vivement recommandée.

11.8. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Il est exigé :

⇒ **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement dont une couverte.

Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

⇒ **pour les constructions à usage de bureau** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors oeuvre de construction

⇒ **pour les hôtels, les restaurants, les commerces, les établissements sanitaires et hospitaliers et les établissements d'enseignement** : le stationnement des véhicules du personnel et des véhicules de services devra être réalisé en dehors des voies publiques

⇒ **pour les salles de spectacles et de réunions** : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle

⇒ **pour les établissements industriels** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre de construction . Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans pouvoir être inférieur à une place pour 200m² de surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m² .A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

En cas de réhabilitation, il ne sera pas demandé de place de stationnement.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
- Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.
- Les opérations concernant une surface égale ou supérieure à 1 ha doivent comporter des espaces de récréation communs largement ouverts sur l'espace public d'une superficie minimale de 1000 m².

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.