

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'urbanisation résidentielle récente, hors centre-ville historique, qui s'est développée de manière spontanée ou par le biais d'opérations d'aménagements (lotissements, opérations groupées). Sa vocation principale est résidentielle, mais elle accueille aussi des activités et aménagements divers compatibles avec l'habitat. A ce titre des équipements publics y ont été aménagés.

La trame urbaine se caractérise essentiellement par des densités et des hauteurs relativement basses, ainsi que par le retrait des constructions par rapport à la voirie et aux espaces publics.

Objectifs :

- . Garder la typologie et le caractère résidentiel de ces quartiers.
- . Renforcer les équipements et services aux habitants.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de campings, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UB-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'accès s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

UB-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,
 - dans le cas d'extension de bâtiments existants s'ils ne font pas saillie sur l'emprise publique.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UB-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

**UB-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).

L'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est de 10 m².

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

**UB-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions est définie de la manière suivante : RdC+2 étages (dont un éventuel comble habitable), soit 3 niveaux habitables.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 m au faîtage.

**UB-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- **s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue,**
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.**

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes

1. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts. Les enduits à relief accusé sont interdits.

4. Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du pan du toit.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des lucarnes traditionnelles locales.

Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès.

7. Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché. Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 10m².

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

10. Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts

**UB-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Le nombre de places de stationnement minimum pour une construction à usage d'habitat est de :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON, même incomplète.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**UB-ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Tout dépôt à l'air libre est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Rappel :

- *Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*
- *Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

UB-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

