

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : Zone urbaine péri centrale à vocation d'habitat dans laquelle sont intégrées de petites activités commerciales, artisanales et de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole
- les installations dont la présence sont incompatibles avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement
 - sauf dans le secteur UBa, les groupes de garages individuels non liés et nécessaires aux habitations,
- les établissements hippiques,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au code de l'urbanisme),
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au code de l'urbanisme,
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés au code de l'urbanisme dont la présence constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière, de la circulation,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol visés au code de l'urbanisme,
- tout bâtiment et toute installation à caractère industriel,
- les dépôts à ciel ouvert autres que ceux liés à une activité existante et dans son enceinte.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions :

- l'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles,...) culturelles, sportives et/ou de loisirs, à condition que leur présence :

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique ;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Sauf application d'une disposition d'alignement, sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

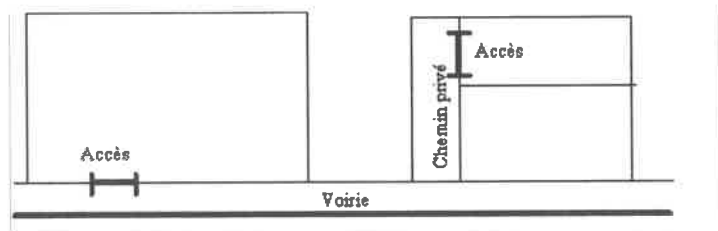
- l'aménagement, la réparation, le changement d'affectation des bâtiments existants avant la mise en vigueur de la présente révision du P.L.U., à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article 1,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire de l'opérateur,
- les extensions ou additions de faible importance représentant au maximum 20% de la SHON du bâtiment concerné avant la mise en vigueur du P.L.U. et pour un maximum de 50 m². Toutefois pour les bâtiments de moins de 100 m², une extension de 20 m² sera autorisée,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surfaces de plancher et pour la même destination que celle qui existait avant le sinistre.

Sont autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées à l'article 11 :

- Les établissements recevant du public, destinés aux mineurs et/ou aux aînés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les chaussées des voies publiques ou privées auront une largeur d'au moins 5 mètres.

En bordure de la RD931, les accès sont limités à un seul par propriété et interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies en impasse à créer de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

Electricité / télédistribution

Les lotissements ou les ensembles d'habitations nécessitant la réalisation d'une voie devront prévoir l'aménagement des réseaux électriques et de télécommunications en souterrain.

Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les pétitionnaires devront assurer une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires...).

Seront réalisés tous travaux nécessaires à garantir que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de la RD931, toutes les constructions doivent être construites avec un retrait (R) d'au moins 8 mètres.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie de desserte,
- soit avec un retrait (R) au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Une autre disposition d'implantation par rapport aux voies peut être adoptée lorsque le projet de construction projetée jouxte un bâtiment de valeur ou en bon état qui est en retrait ; dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de l'ancienne.

Article UB7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées avec une marge de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de vue directe, cette valeur est portée à 8 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'adossement.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Lorsqu'ils ne sont pas accolés, la distance minimale entre 2 bâtiments sera de 8 mètres s'il s'agit de deux constructions à usage de logements, sinon seulement 4 mètres sont requis. Ne sont pas concernés les annexes, abris de jardin.

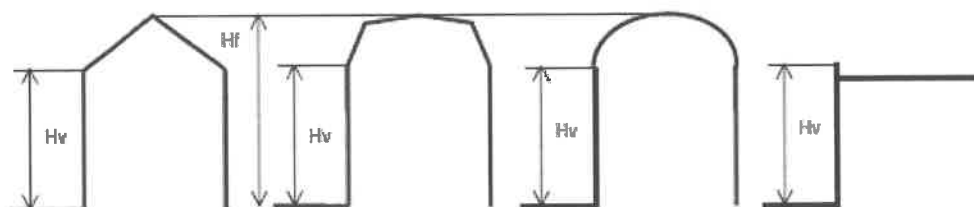
Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la parcelle.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 30% de la surface totale de la parcelle dans les cas suivants : implantation de commerces, d'activité tertiaire, artisanales ou de service, les parcelles de profondeur inférieure ou égale à 30 m, les parcelles bordées de voies ouvertes à la circulation publique sur plusieurs côtés.

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur au faitage H_f correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



La hauteur maximale des constructions principales est de 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faitage, mesurée à partir du niveau du sol naturel.

Au-dessus de la ligne de faitage, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilation,

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise sur les bâtiments existant avant la mise en place du présent document et ne respectant pas les limites de hauteur ci -avant édictées.

En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5 %), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou partie de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Article UB11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur (article R 111-21 du Code de l'urbanisme).

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions et de forme de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Matériaux

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte comparable au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les façades sont en pierres ou en moellons les joints doivent être de la même teinte que le matériau principal.

- Les sous-sols apparents doivent être traités de la même manière que l'ensemble de la construction.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble
- souligner, éventuellement, le rythme des façades Le blanc pur est interdit.

Baies

- en façade sur rue, pour les constructions à l'alignement, les baies éclairant les pièces principales d'habitation doivent être plus hautes que larges, le rapport entre la hauteur et la largeur ne doit pas être inférieur à 1,3.

Toitures

- Quand elle est supérieure à 5°, la pente des toitures des habitations individuelles sera d'au moins 37°, cette réglementation ne s'applique pas aux vérandas et aux pans de toiture munis de dispositifs de récupération d'énergie solaire.

- Les matériaux des toitures à l'exception des bâtiments agricoles et des vérandas, des toits terrasses et des dispositifs solaires seront d'aspect tuiles brunies, ou ardoises,

Clôtures

Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés sauf en cas de disposition d'alignement ou d'aménagement d'accès.

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. Leur hauteur ne dépassera pas 2,20 mètres.

Elles doivent présenter une simplicité d'aspect et être composées de matières minérales d'une hauteur d'au moins 0,50 m éventuellement surmontées de grille, de barrières et peuvent être doublées de haies vives composées d'essences locales, dont la hauteur est limitée à 2,20 mètres..

Les plaques de ciment sont interdites pour les clôtures sur rue.

Les portes et portails sur rue, devront par leurs formes, leurs matériaux et leurs couleurs, présenter une simplicité d'aspect. L'utilisation du bois est recommandée.

Clôtures latérales et de fond de parcelle.

- Elles seront constituées de grillage doublé : d'une haie composée d'essences locales, ou treillis bois ou autres caches adaptés sur les grillages.

Toutefois, les clôtures constituées de plaques de ciment d'une hauteur inférieure à 0.5m et surmontées d'une grille ou d'un grillage sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive composée d'essences locales, dont la hauteur est limitée à 2,20 mètres.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et doivent être de préférence reliées aux bâtiments existants

L'utilisation du bois non teinté est autorisée pour la construction des annexes édifiées au-delà de 30 mètres de l'emprise publique.

Les citernes à 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 de verdure.

Article UB12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle,**
2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété,

- **pour les constructions à usage d'habitation collective,**
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement, .
- **pour les constructions à usage de bureau,**
1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction,
- **pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente,**
1 place par tranche de 25 m² de surface de vente,
- **pour les hôtels et les restaurants,**
1 place de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus devront prévoir un nombre de places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Les stationnements à ciel ouvert devront être réalisés de préférence avec des matériaux perméables (sol stabilisé, pavés à joints vifs,...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale.

Ces aménagements devront tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie afin que leur composition soit adaptée.

Les essences utilisées doivent être locales.

Il est conseillé d'appliquer les recommandations présentées dans la plaquette du CAUE.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UB14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.