

CHAPITRE DEUXIÈME : ZONE UB

*Zone urbaine équipée, à dominante d'habitat à morphologie moins dense
(constructions les plus récentes)*

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Entrepôt ;
- Bureau.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI applicable,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,

- Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public,
- Les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article UB 2.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les démolitions dans l'ensemble de la zone sont soumises à permis de démolir

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement à la condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitat.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur les documents graphiques, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.
- Les aérogénérateurs à la condition qu'ils soient destinés à l'autoconsommation.
- les dépôts à condition que ceux-ci soient masqués et invisibles depuis l'espace public.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 3 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des différentes constructions ne devra pas dépasser 80 % de la surface de l'unité foncière.

Article UB 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale⁴ des constructions ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+combles) ou R+1 en cas de toiture-terrasse, dans la limite de 10 m.
- ou 10 mètres de hauteur pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux,

Les extensions de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article UB 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte⁵.

Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

⁴ Cf. Lexique, page 2

⁵ Cf. Lexique, page 2

Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

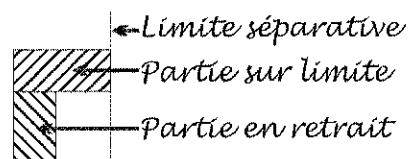
Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

Les constructions devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

- soit en retrait ;
- soit sur chaque limite ;
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum.

Une même construction, y compris ses annexes, pourra être implantée pour partie en limite et pour partie en retrait d'au moins 3 mètres.



Article UB 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions d'habitation ou d'activité non-contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6m.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 8 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Volumes et façades

Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits côté rue.

Les sous-sols ne pourront dépasser de plus de 1,20 m le niveau le plus bas du terrain naturel. Dans le cas contraire, il sera décompté comme un rez-de-Chaussée.

Toitures des habitations, bâtiments d'activité, garages et annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les dépendances.

En dehors des toits-terrasses, la couverture des bâtiments principaux et de leurs annexes devra être constituée de tuiles plates ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli (ou matériau présentant un aspect identique). L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique.

Murs

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les surfaces réfléchissantes (hors vitrage),
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir, apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

Clôtures situées en limite des voies ouvertes à la circulation publique

Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :

- soit d'un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,60m ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00m surmonté ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage doublés de haie vive

Sont interdits :

- Les panneaux occultants ou opaques ;
- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- Les plaques béton ;

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UB 9 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Les plantations d'arbres pré-existantes à un projet doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de superficie affectée à cet usage. Ces arbres devront être implantés dans un espace paysager dédié.

Article UB 10 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article UB 11 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sauf impossibilité technique (cas dans lequel des dispositifs de rétention avant rejet pourront être imposés), les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Sous-section 4 – Stationnement

Article UB 12 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions à destination d'habitation :

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum de deux places de stationnement par logement.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

Constructions à destination de bureaux

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Constructions à destination de commerce

Pour les établissements d'une surface commerciale supérieure à 200 m², Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

Constructions à destination d'activité d'artisanat

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage d'artisanat sera affectée au stationnement.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de services publics ou d'intérêt collectif sera affectée au stationnement.

Article UB 13 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 – Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article UB 14- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

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.

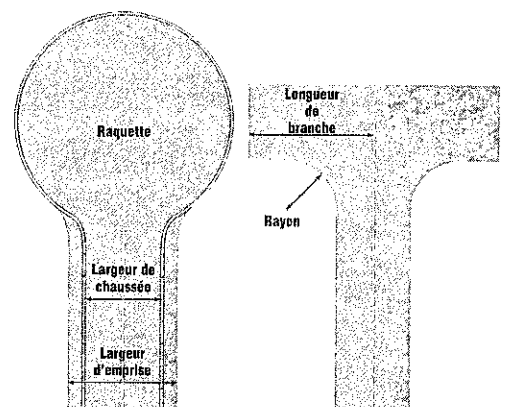
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

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.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Article UB 15 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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 ou semi-collectif est obligatoire ; 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.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Article UB 16 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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.

Un minimum de 20 % de la surface des unités foncières aménagées devra être traité en espaces verts permettant l'infiltration des eaux.

Article UB 17 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Des ouvertures dans les clôtures perpendiculaires à la pente devront permettre l'écoulement des eaux pluviales vers leurs axes naturels et faciliter ainsi le passage de la petite faune.

Article UB 18 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.