

ZONES URBAINES – Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

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,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les dancings, salles de spectacles, boîtes de nuit,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les aérogénérateurs,

Dans l'emprise de la zone inondable, sont de plus interdits 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 y sont également proscrits.

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

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous conditions :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées (hors zones inondables où les exhaussements du sol sont interdits).
- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction, mais dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les dépôts pour usages artisanaux.

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 voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur largeur minimale sera de 4m et elles ne devront pas dépasser 40 m de longueur.

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 autorisé, mais 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.

4. 3 Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

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

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

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

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

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

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

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Lorsqu'une construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

Elle est limitée à 30 % y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),

Ou

- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur 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 et les constructions d'équipements 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'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 30° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. Les tuiles flammées sont interdites.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

✓ Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs,
- la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- les bardages en tôle ondulée,
- les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages en sous-sol ne pourront être autorisés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas des mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolées à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolées pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale. Il ne pourra être réalisé qu'un abri de jardin par unité foncière.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit),
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont obligatoires et les grilles au motif compliqué sont interdites.

En limite séparative, les grillages seront autorisés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. 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. Il en est de même pour les ouvrages publics et les constructions d'équipement d'intérêt général.

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.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Sauf en cas de réhabilitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m², dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m

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

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

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.

Nota :

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.

✓ Construction à usage d'habitation collective

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement et 1 place pour les logements sociaux.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement, dont une couverte. Il sera aménagé 1 place pour les logements aidés par l'État.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

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

✓ Construction à usage industriel ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 60 m².

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface commerciale hors oeuvre nette supérieure à 200 m², il sera créé 2 places par tranche de 100 m².

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel

- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

✓ **Construction à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins**

Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, hospice, maison de repos, centre de cure.

✓ **Construction à usage d'enseignement**

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

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

Les groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de voirie.

Les jardins figurés au plan par une trame en forme de v sont localisés en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.