CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du centre urbain où la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone urbaine de type résidentiel, à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir certaines activités sous conditions.

La zone UB comprend un secteur de zone UBi soumis aux risques d'inondation.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- Les étangs et carrières ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction permanents ;

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux, sous réserves qu'elles compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- Les entrepôts sous conditions d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- Le stationnement de caravanes isolées sous conditions d'être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment ;
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le sous-secteur de zone UBi :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités sont admises sous réserve :
  - que leurs cotes de plancher soient supérieures de 0,20 mètre par rapport à la cote des plus hautes eaux,
  - de ne pas entraver le libre écoulement des crues,
  - qu'elles ne comportent de sous-sol.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment existant (à la date d'approbation du PLU) détruit par un sinistre autre que l'inondation.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 UB : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
  - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
  - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière le long des routes départementales.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, devra avoir une largeur minimale inférieure à 3,5 mètres.
- Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la construction à desservir est destinée à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elle comporte plus de 2 logements.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.
- Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.
-

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :
  - à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.
- Le recul maximal de toute nouvelle construction, par rapport aux voies et emprises publiques, doit être inférieur ou égal à la distance d'implantation des constructions existantes qui l'encadrent.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure ou il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions édifiées sur des terrains d'une profondeur insuffisante. Dans ce cas, les bâtiments pourront s'implanter sur la ligne des constructions existantes.
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux pergolas couvrant des aires de stationnement qui pourront être implantées entre l'alignement et la marge de recul minimale.

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

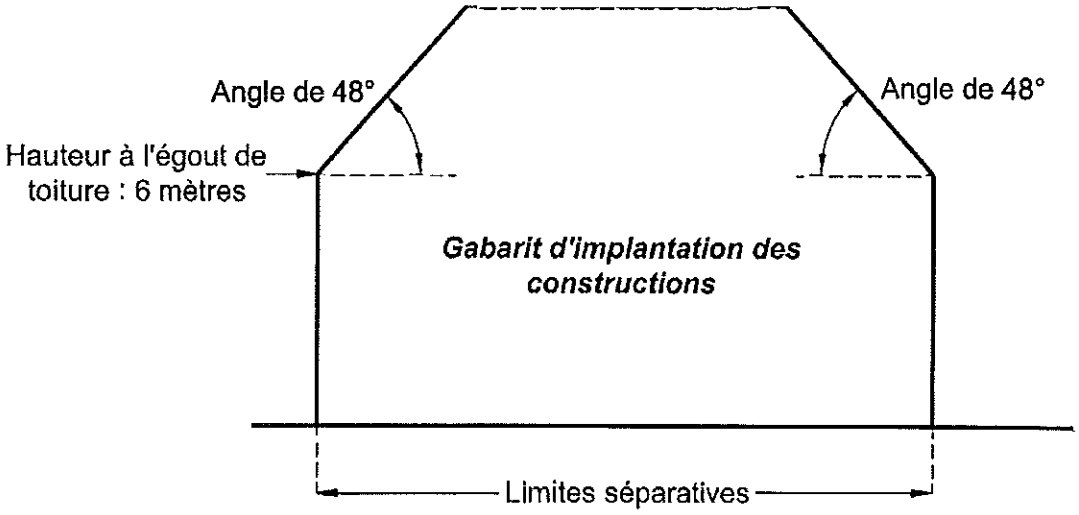
Dispositions générales

- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure ou il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions édifiées sur des parcelles d'une largeur inférieure à 14 mètres, qui doivent être comprises à l'intérieur d'un gabarit au droit de la limite séparative, formé par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 48° prenant appui sur le point haut de cette verticale et dont l'inclinaison est orientée vers l'intérieur de l'unité foncière. Dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement.



Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

- L'emprise au sol de totalité des nouvelles constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, pour les unités foncières supérieures à 1000 m², l'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est fixée à 30%.
- L'emprise des abris de jardins admis dans la zone ne devra pas excéder 25 m².

Article 10 UB : Hauteur des constructions

Mode de calcul

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 7 mètres au faîtage.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Dispositions particulières

Toitures :

- Les toitures principales des constructions doivent avoir deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 45° et 48°.
- Pour les extensions et les constructions annexes, la pente des toitures doit comporter une inclinaison minimale de 20°.
- La couverture des toitures principales sera réalisée en tuiles de couleur rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

Façades et construction :

- L'emploi de teintes vives ou trop sombres pour le traitement des façades est interdit.
- Les remblais sont interdits entre la façade de la construction et la voie de desserte.

Clôtures :

- Les clôtures donnant sur la voie publique auront une hauteur maximale de 1 m sur la rue. Elles seront constituées soit de maçonnerie crépie sur toute la hauteur, soit d'un soubassement en maçonnerie, d'une hauteur de 0,40 m, surmonté d'une palissade.
- Les clôtures végétales seront admises à condition de ne pas être constituées d'une seule essence de résineux.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
- Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m et de 25 m² y compris les accès.

Normes minimales de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
Constructions à usage d'habitation	
- pour les habitations d'une superficie inférieure à 75 m² de SHON Une des places imposées devra être aménagée en surface non close.	2
- pour les habitations d'une superficie supérieure à 75 m² de SHON Deux des places imposées devront être aménagées en surface non close.	3
- Opérations de logements ou immeubles collectifs : En plus des places exigées par logement, pour chaque tranche de 3 logements, de places destinées à l'accueil des visiteurs et librement accessible en surface non close.	1
Bureaux et services	
- Nombre de places pour 30 m² de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
Commerces	
- Nombre de place par tranche de 100 m² hors oeuvre net (vente + réserve)	
▫ de 0 à 100 m²	
▫ de 100 à 1000 m²	2
▫ au-delà de 1000 m²	3
	5
Equipement d'enseignement	
- Nombre de places par classe construite	1
Equipements exceptionnels	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement imposées, il peut en être tenu quitte conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
- Un minimum de 30% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation.
- Les plantations devront être composées d'essences locales, et/ou d'arbres fruitiers.
- La périphérie des aires de stationnement de plus de 5 places devra être plantée de haies vives.
- Les aires de dépôts et de stockage, y compris celles pour les poubelles devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.