

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB correspond à une zone urbaine périphérique à moyenne densité qui peut accueillir des constructions individuelles et des petits collectifs.

### Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

### ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions d'entrepôts,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les installations et travaux divers visés par le code de l'urbanisme.

### ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage de commerce à condition de ne pas excéder 400 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON),
- les constructions à usage d'activités à condition de ne pas excéder 400 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON),
- les constructions à usage artisanal et agricole à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- l'extension et la modification des constructions à usage d'activités à condition de ne pas augmenter les nuisances existantes et de respecter les normes en vigueur, dans la limite des 400 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Toutes les constructions, installations ou aménagements doivent préserver un passage de 6 mètres de part et d'autres des fossés.

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les impasses doivent permettre le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes (DDASS).

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'installation doit permettre le raccordement ultérieur à un réseau public.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La surface des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- avec un recul situé dans l'intervalle des constructions voisines, lorsque celles-ci sont situées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6,5 mètres.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Les abris de jardins ne doivent pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de SHON.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout de la toiture depuis le sol naturel.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant, notamment dans le cadre de production d'énergies renouvelables

(énergie solaire...).

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie.

La teinte de matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels. Les enduits blanc ou de teinte claire (blanc cassé) sont interdits.

Les enduits teintés doivent l'être dans la masse et dans des tons naturels excluant le ciment brut non traité.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés à la construction.

### Toitures

Les toitures doivent présenter au moins deux pans et une pente équivalentes aux toitures environnantes.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise naturelle ou de la tuile vieillie en harmonie avec les couleurs environnantes. Les toitures en verre ou matériaux transparents sont admises pour les vérandas et verrières.

Les toitures en tôles non teintées sont interdites.

### Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Leur hauteur totale doit être inférieure à 1,6 mètres, celle des murs bahut à 0,8.

La hauteur des portails ajourés et de leurs piliers de soutènement peut être portée à 2 mètres.

Les coffrets de branchement des différents réseaux doivent être intégrés dans la clôture.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, à l'extension des constructions existantes (dans le cadre d'une bonne harmonie avec la construction initiale), aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant, notamment dans le cadre de production d'énergies renouvelables (énergie solaire, toitures végétalisées...).

#### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé, au minimum, deux places de stationnement par logement en plus du garage et une place visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements en cas d'opération d'habitat groupé.

Il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les clôtures transparentes doivent être doublées d'une haie vive.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réserver 10% de la surface totale du terrain pour l'aménagement d'un espace vert.

Les parkings doivent recevoir un aménagement végétal sur 15% minimum de leur superficie ou être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

#### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS.)**

N'est pas réglementé.