

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ub

CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines, intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Ub.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R.442-2 c) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ub.2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

Article Ub.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1° Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2° Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions d'habitation, hôtelières, commerciales et artisanales, à vocation d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de parcs de stationnement ;
- les annexes liées aux constructions précitées ;
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- les piscines, couvertes ou non ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

3° Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article Ub.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1° Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2° Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3° Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

Article Ub.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies et places, ou à leur alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques,
- soit en retrait de l'alignement.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, ou pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, EDF, abris voyageurs...);
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement ;
- pour les annexes aux habitations existantes.

En tout état de cause ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Ub.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 m.

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
d'assurer le libre écoulement des eaux.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Ub.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Ub.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ub.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles devra respecter les normes suivantes :

- la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et le niveau du terrain naturel pris à son aplomb ne pourra excéder 9 m ;
- la hauteur au faîtage (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures) ne pourra excéder 13 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux réalisés dans le volume des constructions existantes, dépassant initialement les normes précitées.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article Ub.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,

- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 5 m comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Article Ub.12 : obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il est prévu au moins :

pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface Hors Œuvre Nette (SHON) globale pour les immeubles collectifs ;

pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface plancher hors œuvre affectée à cet usage ;

pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente et pour 50 m² de réserve ;

pour les professions libérales : 1 place par 25 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) affectée à l'usage professionnel,

pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;

pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement pour 10 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) affectée à ces usages ;

pour les établissements d'enseignement : 3 places de stationnement par classe ;

pour les établissements hospitaliers, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : 1 place pour 2 lits ;

pour les résidences de tourisme : 1 place de stationnement par unité de logement plus 5 pour le personnel.

Pour les résidences seniors : une place de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Article Ub.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être :

- aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les haies ou talus bocagers répertoriés sur le règlement graphique au titre de la loi "Paysage" devront être conservés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub.14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70.

Le COS n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

