

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Qualification de la zone

La zone Ub correspond à l'espace central de la commune, affectée à l'habitation, aux commerces, aux équipements et aux services publics. Elle est composée principalement d'un habitat de type collectif.

NB : la zone comporte des terrains situés à proximité de voies bruyantes. Certaines constructions sont concernées par les modalités d'isolement acoustique des bâtiments, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, présenté dans les annexes du PLU

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, à vocation industrielle ou artisanale, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation tel que définit à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.6. Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.
- 1.7. Les constructions destinées à un usage agricole.

ARTICLE Ub-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, les constructions à usage de bureaux ou de service, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2, les constructions suivantes :
 - 2.2.1. L'extension mesurée (*inférieure ou égale à 24% de SHOB, de SHON et d'emprise au sol*) des bâtiments existants.
 - 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (*inférieures ou égales à 24% de SHOB, de SHON et d'emprise au sol*) des bâtiments existants.
 - 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (pour tout bâtiment autorisé dans la zone), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Ub-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de voie publique.
- 3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

Article Ub-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). À défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans les zones d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome est à mettre en place conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.
- 4.2.2. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet au réseau.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau.

4.4. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article Ub-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

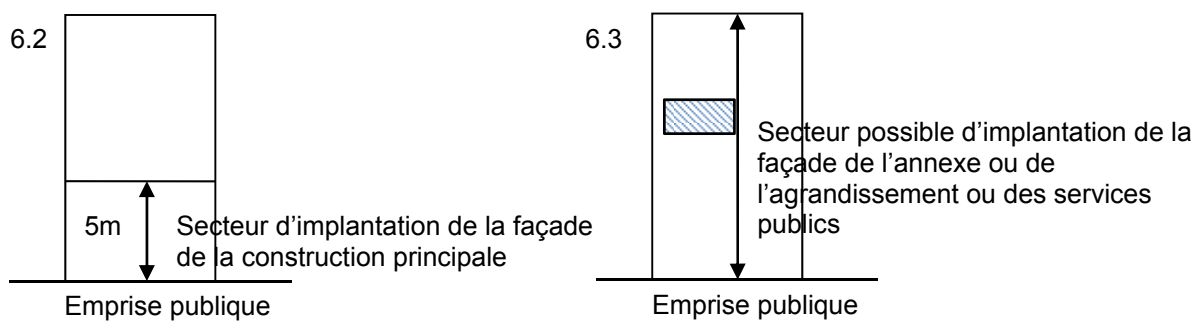
Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général devront respecter un retrait de 10 mètres maximum.

6.2. *Les autres constructions* seront implantées, en limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter un retrait de 5m maximum. Quand il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de bâtiments sur au moins 4 parcelles contiguës.

6.3. *Les agrandissements des constructions existantes, les annexes, pourront, en plus des dispositions des articles 6.1 et 6.2 être implantés avec un recul au moins égal à 5m de la limite d'emprise publique.*

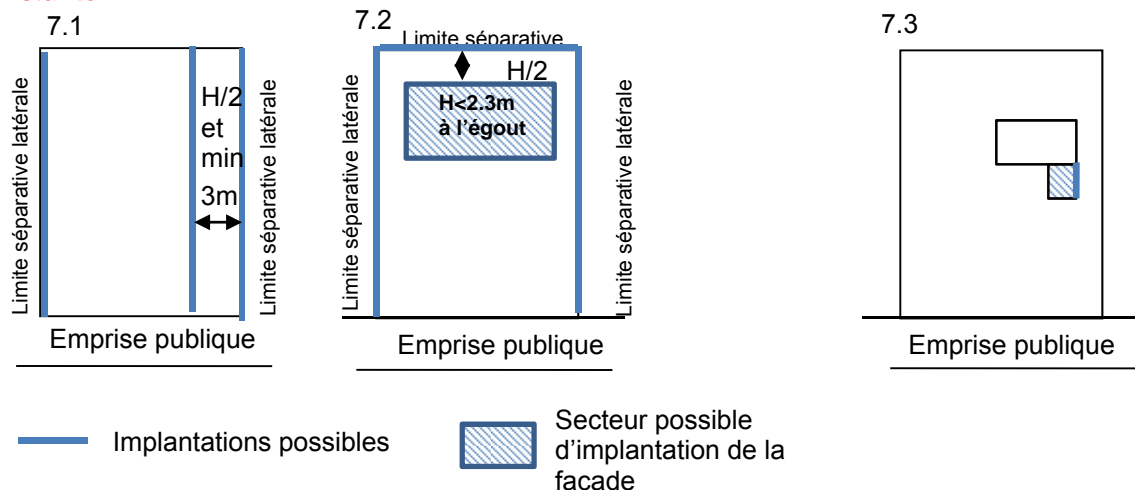


Article Ub-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 m ou être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

7.2. *Les constructions, n'excédant pas 2,30 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, pourront en plus des dispositions de l'article 7.1 être implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.*

7.3. *Les agrandissements des constructions existantes, pourront en plus des dispositions des articles 7.1 et 7.2, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante*



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

- 8.1. Pour les constructions à usage d'habitation ayant des vues directes l'une sur l'autre, la distance en tout point d'un bâtiment par rapport à un autre doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$) avec un minimum de 6 m.

Article Ub-9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. Le coefficient d'emprise au sol (CES), est fixé à 60% maximum.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article Ub-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2, pour lesquels le coefficient d'emprise au sol est porté à 65% maximum.,
- à l'article Ub-2.2 alinéa 2.2.3, pour lesquels le coefficient d'emprise au sol initial, doit être respecté.

- 9.2 Les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (critères déterminés par décret en Conseil d'Etat), sont autorisées à un dépassement de CES défini ci-dessus, dans la limite de 20%.

Article Ub-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 17 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture. Cependant, pour les constructions édifiées à l'alignement de la limite d'emprise publique, la hauteur sera inférieure ou égale à la construction mitoyenne la plus haute et supérieure à la construction mitoyenne la plus basse.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article Ub-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2, pour lesquels la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.
- à l'article Ub-2.2 alinéa 2.2.3, pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.

- 10.2. La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article Ub-11 sont respectées.

Article Ub-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2 Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4 Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

11.2.1. Adaptation au sol

- Les constructions nouvelles ont un niveau de plancher fonctionnel égal ou supérieur à la cote de la voirie existante à modifier ou à créer.

11.2.2. Aspect

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens environnants.

11.2.3. Toitures

- Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
- Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les constructions visées à l'article 2.2 (à l'exception des reconstructions à l'identique de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article Ub-11.1.1 soit respecté.
- Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades

11.2.4. Clôture, murs, portails

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les limites séparatives ou donnant sur l'emprise publique, peuvent ou non être clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de dessertes publiques ou privée :
 - o Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m.
 - o Les clôtures minérales et végétales ainsi que les portails auront une hauteur maximale de 2,00 m.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privée seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)

Article Ub-12 : Aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les habitations : 1,5 places par logement
- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre
- pour les commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente, non comprises les surfaces de stationnement des poids- lourds.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront prévoir une aire de stationnement pour les visiteurs et usagers à raison d'une place par tranche de 80 m² de SHON. En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement requises, cette obligation en matière de stationnement sera considérée comme remplie si est justifiée la capacité nécessaire dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à une distance maximum de 300 mètres.
- autres constructions : 1 place par tranche de 80 m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations soit par :

- La réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
- Le versement d'une participation dans les conditions prévues par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.3. Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, locaux d'activités et culturels à raison d'un minimum de :

- pour les habitations :
 - 1 m² de stationnement deux roues par logement avec un minimum de 3 m²
- pour les activités de bureaux :
 - 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de S.H.O.N.
- pour les établissements d'enseignement :
 - 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- pour les équipements culturels, sportifs ou sociaux :
 - 1 emplacement pour 30 personnes accueillies

12.4. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article Ub-13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

13.1. pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de huit lots, une surface d'au moins 8% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts à usage collectif ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2. parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement,
- et plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article Ub-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.