

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension de l'habitat à proximité du village. Cette zone est connectée au réseau d'assainissement collectif.

Un secteur UBa permet l'implantation de commerces et d'équipements publics. Une étude de vulnérabilité a été réalisée en mars 2012 par INGEROP. Cette étude est annexée au PLU en tant que pièce n°14. Les aménagements réalisés en UBa doivent se conformer aux recommandations de cette étude.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Uniquement en secteur UBa : les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que la superficie de plancher soit inférieure à 50m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 de la zone concernée. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifié par une trame au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne doivent pas accueillir de logements.

Les annexes implantées librement sur une parcelle sont limitées à 15 m² de superficie de plancher.

Tout aménagement, construction et bâtiment édifié en zone UBa doit se conformer aux recommandations de l'étude de vulnérabilité réalisée en mars 2012 par INGEROP. Cette étude est annexée au PLU en tant que pièce n°14.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dont l'emprise permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Tout terrain, sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservi par un raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques (dont les eaux de piscine) ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Les caniveaux et fossés font parti du réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les programmes d'aménagement devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

~~Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.~~

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les bâtiments et piscines doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Ce recul doit être de 15 mètres à partir de l'axe de la RD22 et de la RD560.

Les portails doivent observer un recul de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite

séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines devront également s'implanter à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans le cas des annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit. Ces dernières ne pourront toutefois pas s'implanter sur une longueur supérieure à un tiers de la mitoyenneté.

Ces dispositions s'appliquent également à l'intérieur des lots de lotissement ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

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

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 4m sauf pour les constructions annexes qui peuvent s'implanter librement dans le respect des articles UB6 et UB7.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non réglementé.~~

1. En zone UB, la surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 12% pour les constructions à destination d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBa.

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

3. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

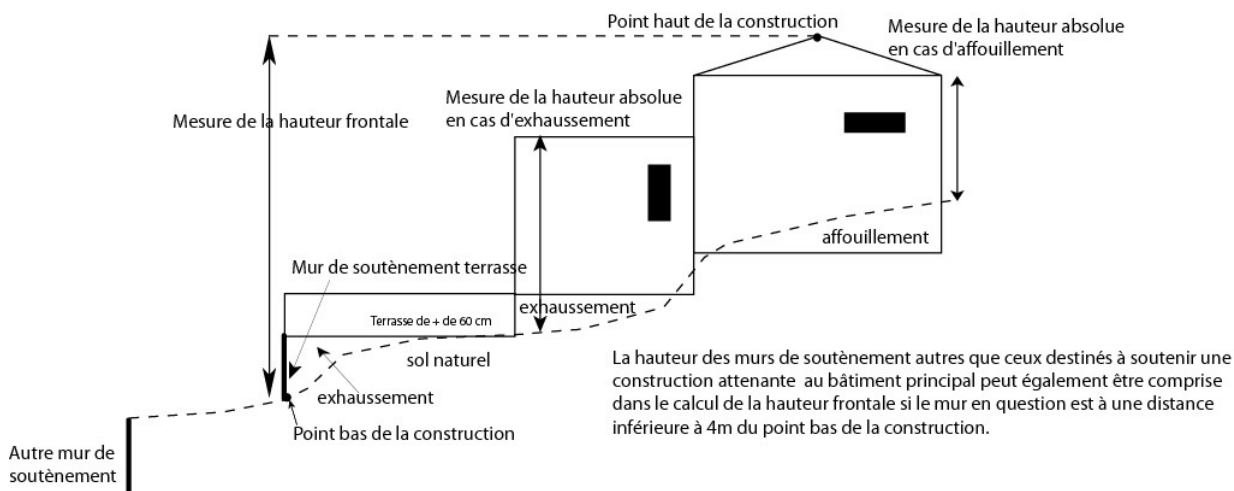
4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. En zone UB, la hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder :

- un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation et avec une hauteur frontale limitée à 10 m.
- 3m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

En zone UB, la hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder :

- 7 mètres, avec une hauteur frontale limitée à 10 m.
- 3m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

10.5. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au

rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30%.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas 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.

11.2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

11.3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Ainsi, les prescriptions du présent 11.3. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'inspiration contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysage bâti environnant.

Les constructions annexes accolées au bâtiment principal doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ledit bâtiment principal. Pour les annexes implantées librement, seuls les abris de jardin de type chalet en bois sont admis, à l'exclusion des abris fait en palette, contreplaqué ou autres éléments de récupération.

11.4. Les façades

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

11.5. Les toitures

Les toitures seront le plus approchant des toitures voisines (en général tuiles canal ou romane de ton paille ou vieilli). Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Les tropéziennes sont autorisées. Les toits terrasse ou les toits végétalisés sont autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture et non visible de la voirie avoisinante.

11.6 Les clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Sur rue et en mitoyenneté, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Il observera un retrait depuis la voie de 2,50 mètres. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les brise-vues, les canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont pas admis.

Dans les zones soumises au risque d'inondation, les murs bahut sont interdits. En outre, les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (superficie de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.126-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 60m ² de superficie de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 3 chambres et par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Bureaux	1 place / 35m ² de superficie de plancher	
4. Commerces	1 place/50m ² de superficie de plancher	Le calcul de la superficie de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la superficie de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de superficie de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et représenter au moins ~~50%~~ **65% du terrain en zone UB** et au moins 50% du terrain en secteur UBa

~~Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé, pour les constructions bénéficiant du bonus de densité et de hauteur prévu par les dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les reconstructions après sinistre.~~

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~En zone UB le COS est fixé à 0,15.~~

~~En zone UBa le COS est fixé à 0,25.~~