

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - *soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - *soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - *soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m.
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings :
 - . Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les dancings et discothèques ;
- Les abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur.

Dans les secteurs **UBi1**, **UBi2** et **UBi3**, la création ou l'aménagement de sous-sol au dessous de la cote de référence est interdite.

UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes ;
- Les installations classées, à condition :
 - * Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur **UBi1**, seuls peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension en surélévation des constructions existantes à usage de logements à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination :
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel, et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge situé soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel ; accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.
- L'aménagement et l'extension en surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel ;
- Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, dès lors qu'elles ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles ne sont pas closes et ouvertes ;
- L'entretien et la gestion des constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins 2.50 mètres au dessus du sol naturel.

Dans le secteur **UBi2**, seuls peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas de changement de destination et que l'augmentation de l'emprise ne soit pas supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante :
 - Pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel et la construction, après extension, devra comprendre un plancher habitable situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt...), à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas de changement de destination et que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante ; les planchers habitables créés seront situés au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement ...) à condition qu'il n'y ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, et qu'il n'y est pas de changement de destination ; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ; l'emprise au sol ne doit pas être supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante ;
- L'extension des hangars liés et nécessaires à l'exploitation agricole, limité soit à 20 m², soit à 10% de l'emprise au sol existante ;
- L'entretien et la gestion des constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;
- Les constructions annexes des habitations, telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente, pourront être autorisées.

Dans le secteur **UBi3**, seuls peuvent être autorisés :

- Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
 - Les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la précédente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors oeuvre nette de la construction originelle.
- Tout aménagement ou création de construction à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt ...) devront respecter la prescription suivante :
 - Les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel.
- Tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissement d'enseignement ...) ne sera autorisé qu'à la condition suivante : les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel.
 - De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R 132.2 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie au sens de l'article R 123.19 du même code.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui 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.

UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UB9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir être supérieur à 1,80 mètres.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs **UBi1**, **UBi2** et **UBi3**, les clôtures doivent être réalisées sans murs bahuts, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crues.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) ;
- 2 places de stationnement par 50m² de SHON et plus (garage ou aire aménagée).

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de SHON.

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Autres établissements :

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservée dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone **UB** est égal à 0.50.

Le COS n'est pas applicable aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.