

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone :**

Zone principalement composée d'habitations de type collectif, d'équipements publics, de commerces et de services. Cette zone est divisée en deux secteurs :

**UBa** : Secteur à vocation d'équipements, de services publics et de logements liés à ces équipements.

**UBb et UBc** : Secteur destiné aux habitations pouvant aussi accueillir des services, des commerces, des activités libérales et des équipements.

### **ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.

### **ARTICLE UB.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

#### **UBa :**

- Les constructions à usage de logements à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage de services publics.

#### **UBb et UBc:**

- néant.

Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### **ARTICLE UB.3 - Accès et voirie**

- 1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... .

## 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UB.4 - Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau :

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

### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

#### **ARTICLE UB.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est égale à la hauteur mesurée à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite (D=H).

#### **ARTICLE UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 mètre.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UG, les constructions seront implantées en retrait. La marge de retrait devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. (D=H avec un minimum de 6 mètres).

#### **ARTICLE UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

##### **UBa :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 4 mètres.

##### **UBb et UBc :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

#### **ARTICLE UB.9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB.10 - Hauteur maximale des constructions**

##### **Rappels de la définition de la hauteur :**

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### **UBa :**

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

### **UBb :**

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec une hauteur maximale fixée à 7 mètres à l'égout du toit, étant entendu que les combles ne peuvent contenir qu'un seul niveau.

### **UBc :**

La hauteur maximale de la construction est fixée à 10 mètres au point le plus haut et à 7 mètres à l'égout ou à l'attique soit R+1+C ou R +1+un étage en retrait.

### **ARTICLE UB.11 - Aspect Extérieur**

Rappel : en application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

#### Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

#### Dispositions applicables à tous types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

#### Règle complémentaire applicable aux secteurs UBa - UBb :

##### Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris... .

#### Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

#### Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les percements en toiture seront constitués par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur. On préférera les tuiles rouge-rosées.

#### Les clôtures :

Il est demandé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures sur rues, en fonction du lieu où elles se situent, seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1 mètre de hauteur.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.
- la hauteur maximale de 1 mètre s'applique également.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la végétation.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et clôtures en limites séparatives) :

- Clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

### Règle complémentaire applicable en secteur UBc :

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

#### Les façades :

Les façades en bordure de voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales.

#### Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

### Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Sont protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

### **ARTICLE UB.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### - Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

#### - Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires et aux deux roues doivent être également prévues.

## **ARTICLE UB.13 - Espaces libres et plantations**

### Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée d'aménagements paysagers. A partir d'une surface de 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres, il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, pourront être plantés des arbres fruitiers ou des arbustes.

Pour les terrains dont la superficie dépasse 300 m<sup>2</sup>, la règle s'applique entièrement. Elle fixe les bases minimums de plantation.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

### Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

**ARTICLE UB.14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.