

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB et du secteur UBi :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Dans le secteur UBi :

- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

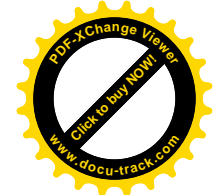
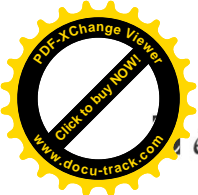
ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UB et du secteur UBi :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et/ou d'entrepôt à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- La transformation et l'extension des constructions et installations à destination agricole, à hauteur maximale de 20% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les caravanes isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- Les constructions isolées à usage d'abri de jardin ou de bûcher à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

Dans le secteur UBi :

- Le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activité devra être situé à au minimum à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel.



ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Chaque accès aura une emprise minimale de 4 mètres.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres et de chaussé de 3,50 mètres.

Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres au minimum, devra être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse. La longueur de ces voies ne pourra excéder 80 mètres au maximum, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

D'autres caractéristiques de voies pourront être acceptées si elles répondent, au vu du plan masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu du plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

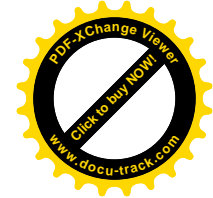
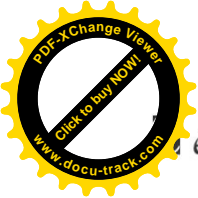
Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les activités grandes consommatrices d'eau sont autorisées sous réserve d'être équipées de prises d'eau autonomes, après accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :



- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Electricité et téléphone :

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.

Cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

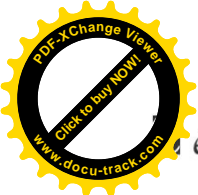
Toute construction sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait tel que tout point de la construction soit éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres ont une implantation libre.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,



- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur de façade des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur totale des constructions isolées à usage d'abri de jardin ou de bûcher ne pourra excéder 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Généralités

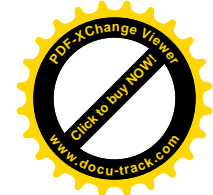
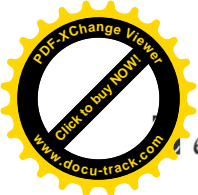
- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Façades

- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, devra se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Le nombre de pans de toiture ne pourra être inférieur à deux.
- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les bâtiments annexes :



- s'il sont adossés à un bâtiment existant, ou bien à un mur existant si sa hauteur est au moins égale à celle du bâtiment annexe projeté,
- pour un bâtiment d'une emprise au sol maximale de 40 m².

Des toitures de forme différente pourront être autorisées lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou lorsqu'elles seront issues d'un projet présentant une utilisation de techniques mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

- La pente de la toiture ne devra pas excéder 60%.
- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge nuancée ou flammée, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.

Ouvertures

Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres. Elle sera cependant limitée à 1,50 mètres en cas de mur plein pour les clôtures donnant sur rue.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique due à la réhabilitation d'une construction ancienne ne disposant pas de places de stationnement en nombre suffisant.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

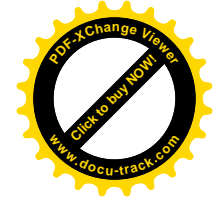
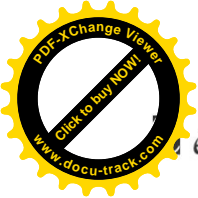
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



ANNEXE : Lexique

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : cf. Art. R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

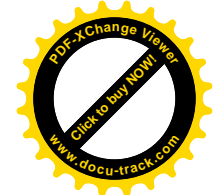
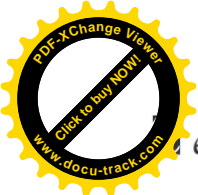
Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (*Art. R. 420-1 du Code de l'Urbanisme*)

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.



Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Surface plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (*Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme*)

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).