

CHAPITRE 2 - ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ub correspond à l'extension du centre urbain et comprend une pluralité de fonctions et d'activités compatibles avec son caractère résidentiel.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

- RI soumis à un aléa fort d'inondation
- Ri soumis à un aléa moyen d'inondation
- ri soumis à un aléa faible d'inondation

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger. Les secteurs RI sont inconstructibles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières, à l'exception de celles prévues dans l'article Ub2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir).
- Les abris de jardin et garages isolés qui ne seraient pas les annexes d'une habitation située sur une même entité foncière.

Article Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition :

- Les constructions à usage d'activités d'artisanat et de commerces, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre à condition que :
 - o sa présence ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
 - o sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone
 - o la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- L'extension et l'agrandissement des constructions à destination d'activités agricoles ou forestières à condition que ces dernières soient existantes.

Dans les secteurs Ri, affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs ri affectés par un aléa faible d'inondation par crues de fleuves et rivières, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles et à la prévention des dommages contre les eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble de la zone.

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

1. Alimentation en eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

3. Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

Article Ub 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$).

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.
- aux annexes sous condition de ne pas excéder 3,50m de hauteur.

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

Sauf impossibilité technique, les annexes doivent être intégrées au volume du bâtiment principal, ou regroupées en un seul bâtiment annexe.

Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article Ub 9 – Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,50.

Des règles différentes peuvent être autorisées ou imposées aux constructions à destination d'équipement public et d'intérêt général.

Article Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18m mesurée à l'égout de toiture.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées aux constructions à destination d'équipement public et d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Le volume, l'unité d'aspect et de matériaux doit être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume, un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale. La couleur des matériaux de couverture doit être dans le ton de « terre cuite vieillie » et ces matériaux doivent être teintés dans leur masse
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes doivent être conformes à la palette de couleur proposée en mairie et respecter la tonalité générale du site urbain
- Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs doivent être implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées

- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Les citernes doivent être enterrées ou protégées des vues par un masque végétal.
- Dans les secteurs Ubri, la construction de mur ou de clôture ne doit pas faire obstacle aux écoulements des eaux.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Article Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, selon les normes suivantes :

- Habitation 1,5 places pour tout logement et 0,5 places supplémentaires pour les logements d'une SdP supérieure à 80m².
Pour les opérations d'ensemble, 1 place par logement devra être intégrée au bâti, (souterrain ou parking couvert sauf en cas d'impossibilité technique).
Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies doit être arrondi à l'entier supérieur. Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme.
- Commerce d'une surface de vente supérieure à 100m² 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente
- Bureaux, Services, Professions libérales 1 emplacement pour 35 m² de SHON
- Artisanat 1 emplacement pour 40 m² de SHON
- Restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- Hôtel, Foyer 1 emplacement pour 75 m² de SHON
avec au moins 1 place de stationnement pour 3chambres

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- Soit être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- Soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Article Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

Les aires de stationnement seront plantées si possible à raison d'au moins un arbre pour quatre places de parking.

Les arbres de haute tige doivent être préservés ou remplacés. A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone Ub est égal à 2.