

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques moins denses du village.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions\* s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle se compose des secteurs suivants :

- UBa. Ce secteur est concerné par un périmètre de protection des commerces au titre de l'article L. 123-1-5 7°bis du Code de l'Urbanisme, correspondant au périmètre repéré spécifiquement sur le plan de zonage.
- UBap qui est une zone destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif (exemple ; caserne de pompier, pôle petite enfance...), des activités de commerces et/ou de services et des logements. Cette zone doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement de Programmation définies.
- UBb.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

*Les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques inondations, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.*

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les garages collectifs de caravanes\*.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol\* qui ne sont pas nécessaires à des constructions\* ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes\* isolées.
- Les terrains de camping\* et de caravanage.

- Les parcs résidentiels de loisirs\*.
- Les habitations légères de loisirs\*.
- Les constructions\* à usage d'activité agricole.
- Dans le secteur UBa :
  - Le changement de destination des locaux à usage de commerces en rez-de-chaussée (pour une durée de 3 ans à compter de la cessation d'activités) pour une vocation de logements,
  - Le changement de destination des locaux à usage de commerces en rez-de-chaussée pour une vocation d'entrepôts (sans limitation dans le temps).

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

- Les constructions\* à usage de commerce\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations et travaux divers\*, les installations classées\* pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Dans le secteur UBap :
  - o La construction de 15 % de logements sociaux au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.
  - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
  - o Les constructions à usage de commerces et de services

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Voir Article 7 des Dispositions générales
- L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans l'article 2 des Dispositions Générales, reste applicable.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou par rapport à la limite de la voie privée. En cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 7,50 x 5 x 2,50 mètres est autorisé.
- Dans le secteur UBap :
  - o Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
  - o Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction\* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans le secteur UBa, le raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées est obligatoire.
- Dans le secteur UBb, à défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### 3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

### 4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

### 5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées avec un retrait minimum de :
  - 10 mètres par rapport à l'alignement\* des RD 28 et 933.
  - Soit en limite soit à 5 mètres du domaine public (l'alignement du domaine public sera défini par un arrêté fixé par la commune ou le Département le long des routes départementales)
- Des implantations différentes peuvent être admises ou prescrites dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
  - Quand l'implantation des constructions\* existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions\* avoisinantes.
  - Groupe limité de constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise, sous réserve qu'elle ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Toutefois les constructions\* peuvent être admises en limite séparative si :
  - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains\* contigus.
  - Elles s'appuient sur des constructions\* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain\* voisin.
  - Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
  - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions\* ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Toutefois une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension\* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des façades.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.
- Dans le secteur UBap :
  - o La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres
  - o Il n'est pas fixé de hauteur maximal pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

### 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

#### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente et la ligne principale de façage doit être parallèle aux courbes de niveau. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

#### B. Clôtures

- La hauteur totale des éléments de clôture\* ne doit pas dépasser 1,80 mètres. Cependant des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être admis en bordure des voies s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures\* peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures\* doivent être constituées de haies vives ou d'un grillage ou d'une barrière ou d'une murette - hauteur maximale 0,80 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Toutefois, des murs ne dépassant pas 1,80 mètres sont admis en limite séparative.
- Les clôtures\* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murs et des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges) et se référer au nuancier déposé en mairie.

## 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions\* dont l'aspect général (chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

### B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

#### 1) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 30 et 50 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante ou implantés en limite séparative.
- Les toitures terrasses sont admises et de préférence végétalisées (soit partiellement, soit intégralement)
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

#### 2) Débords

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,40 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

#### 3) Couvertures

- Les couvertures ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.
- Toutefois :
  - Il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction\* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions\* qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Dans la zone UBap :

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- o Il est exigé, au minimum :
  - Pour les constructions à destination d'habitation, 1.5 place de stationnement pour par logement. La demi-place exigée devant être réalisée hors du domaine public.
  - Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...). Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles. Des places de stationnement supplémentaires devront être créées en cas d'implantation de commerces en pied d'immeubles.
  - Pour les constructions à destination de bureaux ou de services :4 place par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à destination commercial : le stationnement devra être dimensionné pour répondre aux besoins des commerces.
  - Pour les surfaces à usage commercial situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville) : 6 places de parkings pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ;



- Pour les hôtels ; une place par chambre,
- Pour les restaurants : une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café-bar ;
- Pour les établissements industriels : une place par emploi et un nombre de places suffisantes pour les visiteurs
- Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'accueil du public: Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés, appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Règles relatives au stationnement des deux roues : Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol\* est fixé à 0,25.
- Le coefficient d'occupation du sol\* n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
  - Travaux de reconstruction après sinistre.
  - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain\* dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone UBap.

**ARTICLE UB 15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Zone UBap : Se reporter aux prescriptions contenues dans l'OAP « Secteur du Pré-Vallet »
- Zone UB : Non réglementé.

**ARTICLE UB 16- OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Non réglementé.