

CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne à faible. Elle correspond aux extensions périphériques du village, réalisées principalement par voie de lotissements ou regroupements fonciers privés. Elle peut accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles.

La zone UB comprend un secteur d'OAP sur le secteur UBa qui complète les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

La zone UB comprend une OAP sur les « éléments du paysage naturel en milieu urbain à conserver » qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage de production industrielle ou d'entrepôts, ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels et artisanaux existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB2,
 - les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.

- 1.5 La création de nouveaux établissements agricoles ou forestier et l'extension des constructions à usage agricole ou forestier incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.6 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.7 Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.8 Dans espaces repérés comme « éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » :
- les constructions,
 - les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation de la trame verte urbaine.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.
- 2.2 L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.3 Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.
- 2.4 Dans les espaces intitulés « trame verte urbaine » comme « éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
 - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
 - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.
- 2.5 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 24 janvier 2017.

2.6 Dans le secteur UBa et après réalisation d'une dépollution adéquate :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

NB : Une étude de dépollution est annexée à la présente procédure de modification du PLU. Les travaux de dépollution à réaliser devront reprendre ses principales conclusions, ou bien se baser sur une éventuelle étude analogue plus récente.

Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

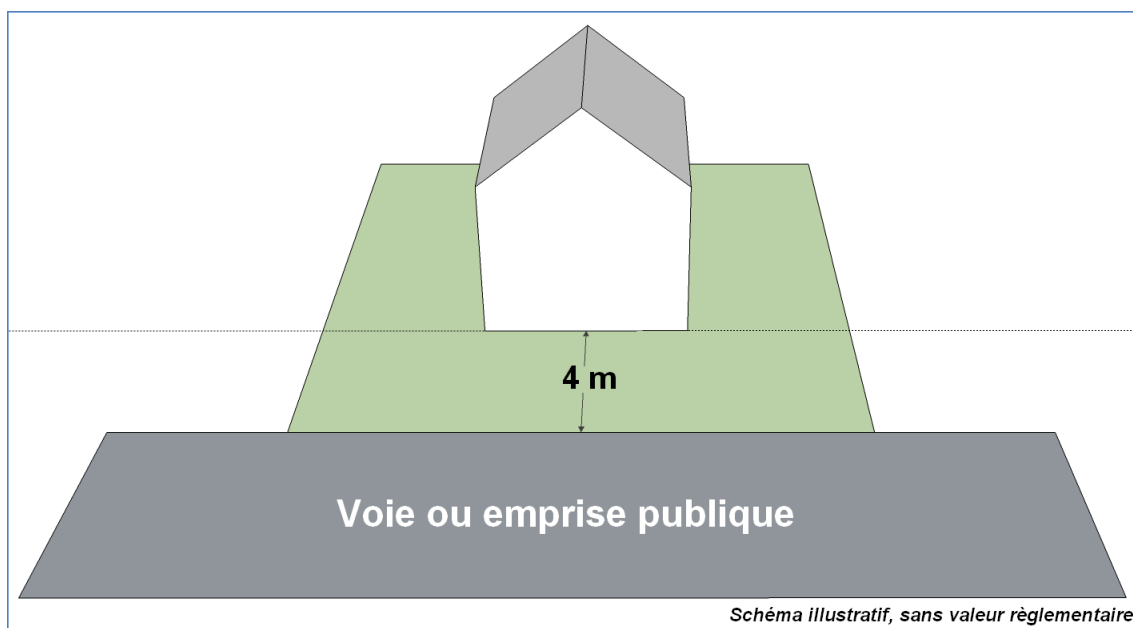
Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 5.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 5.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

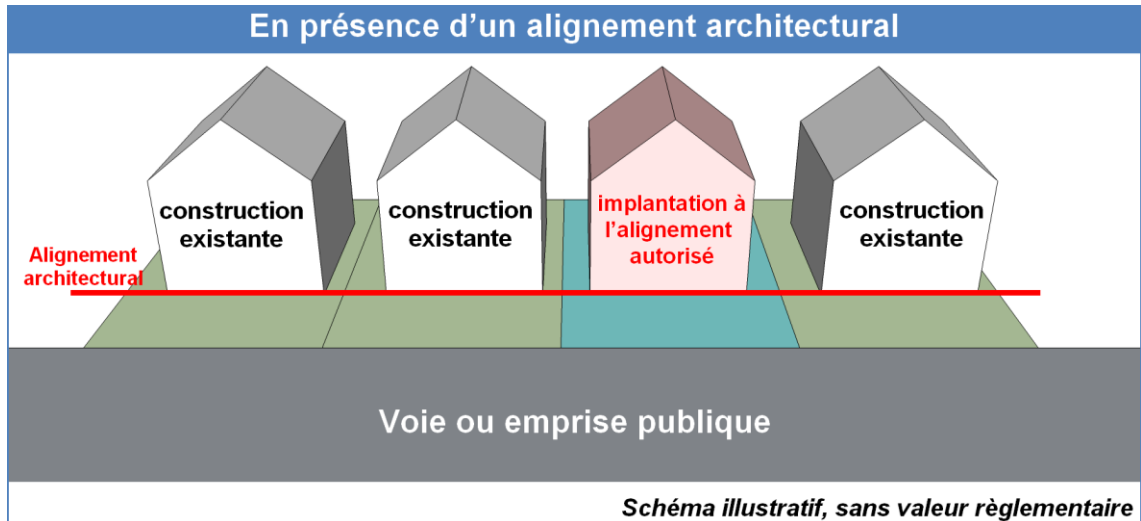
Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1** Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.



- 6.2** Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction pourra assurer la continuité dudit alignement.



- 6.3** En cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue.

- 6.4** Les dispositions des articles 6.1. à 6.2. ne s'appliquent pas aux :

- carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère¹ et 4 mètres au faîtage et d'une superficie maximale de 20 m²) ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

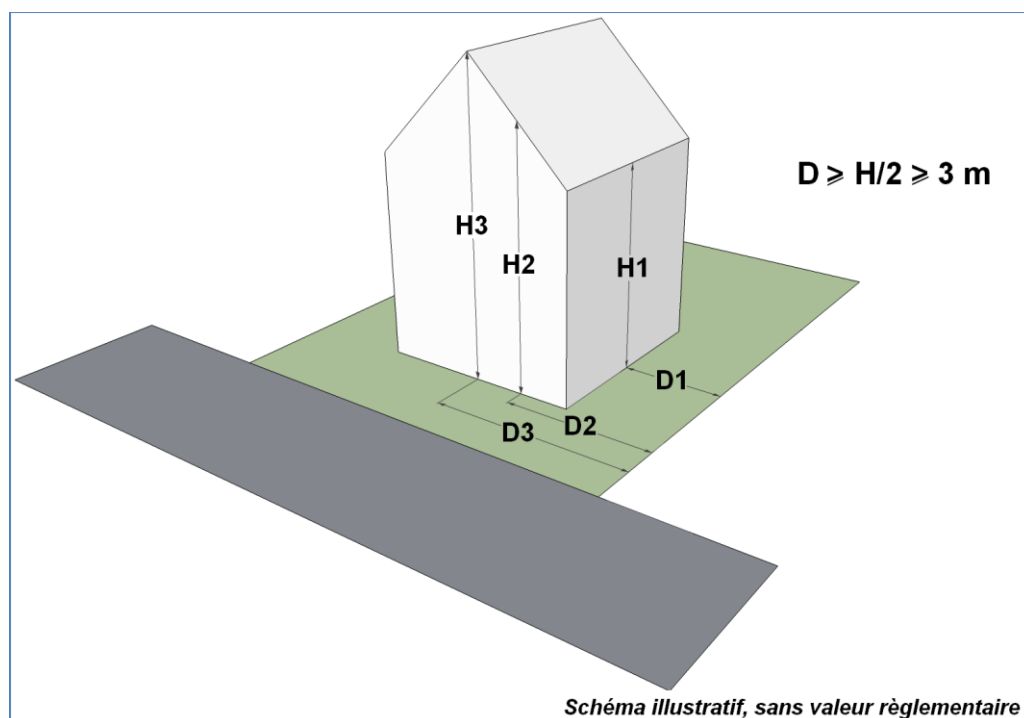
¹ *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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.



- 7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres compte non tenu des cheminées, et leur longueur cumulée ne dépasse pas 9 mètres sur une limite et 15 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

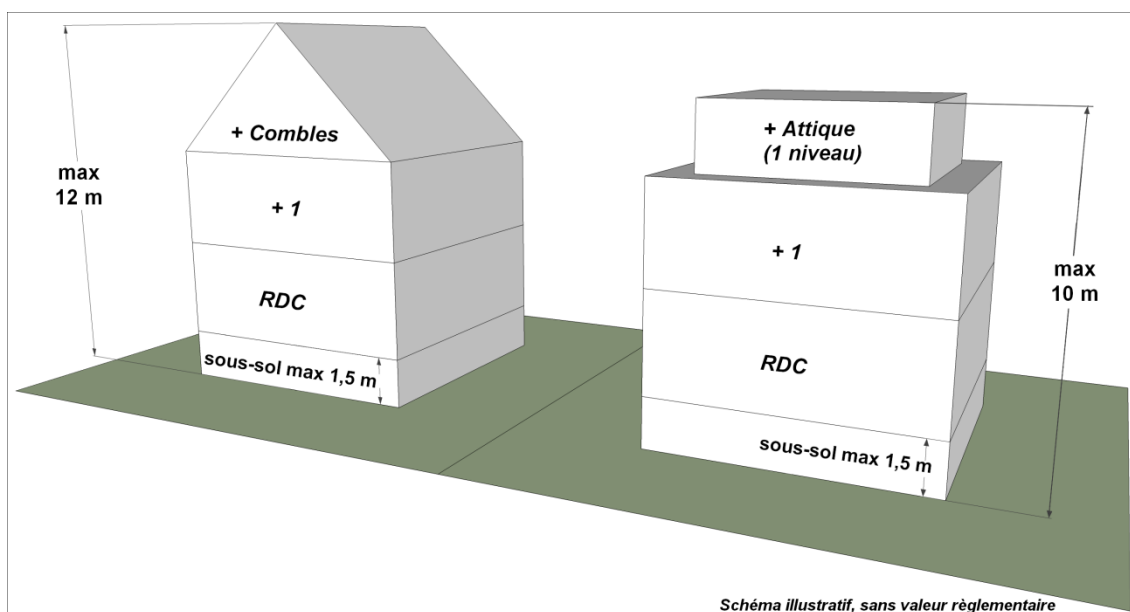
Néant.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faîtage, et à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.

L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.



10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

10.3 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère¹ et 4 mètres au faîtage.

10.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

¹ *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

11.2 Dispositions particulières

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales.

Sous-sols

Les affouillements du sol pouvant générer un niveau habitable en-dessous du niveau de terrain naturel avant travaux sont interdits.

Clôtures

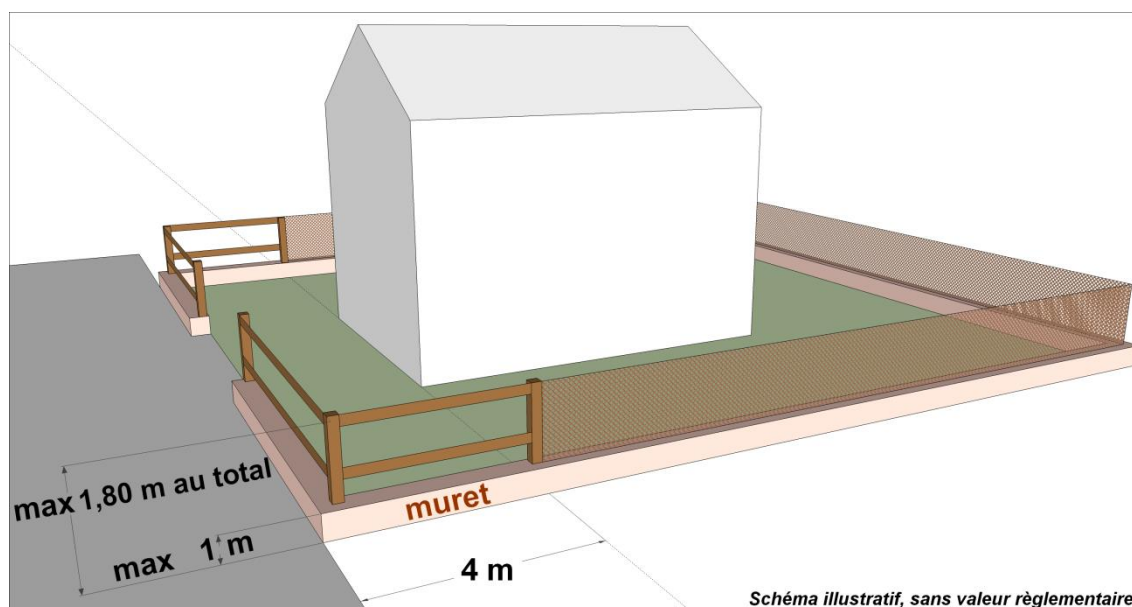
La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ou sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

En cas de réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra dépasser 1 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Dans les 4 premiers mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée :

- les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie (de type lisses et barrières simples) ou de grilles et grillages ;
- les clôtures et dispositifs fortement occultants de type brise-vue, clôture à clin de bois, palissade, etc. sont interdites.



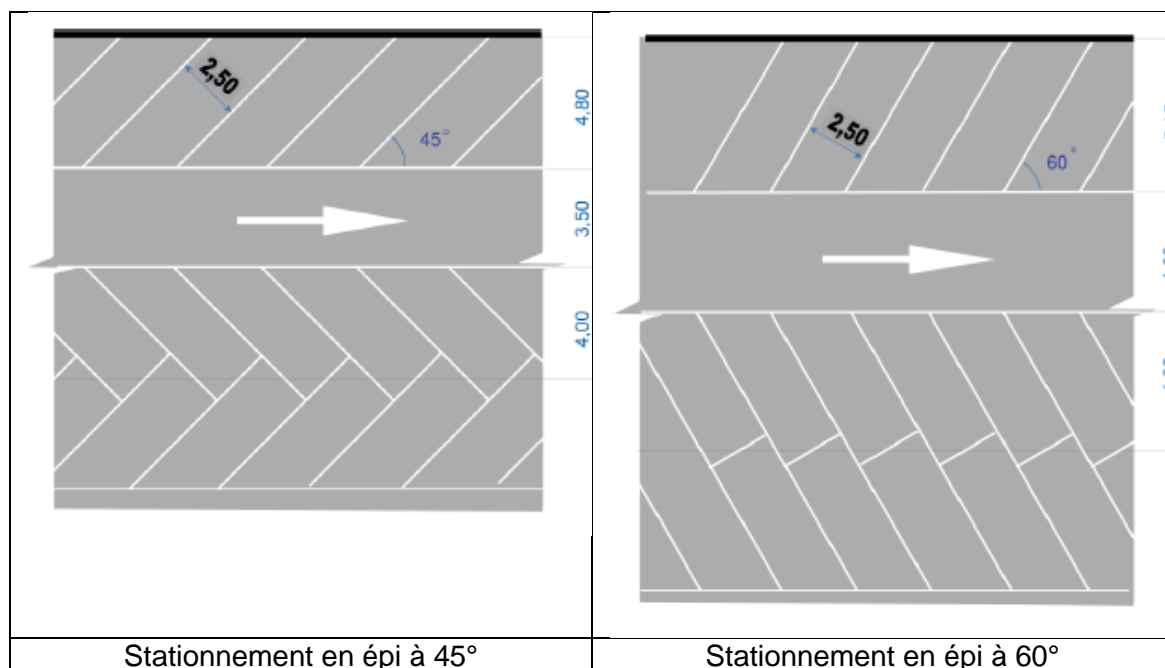
Toitures

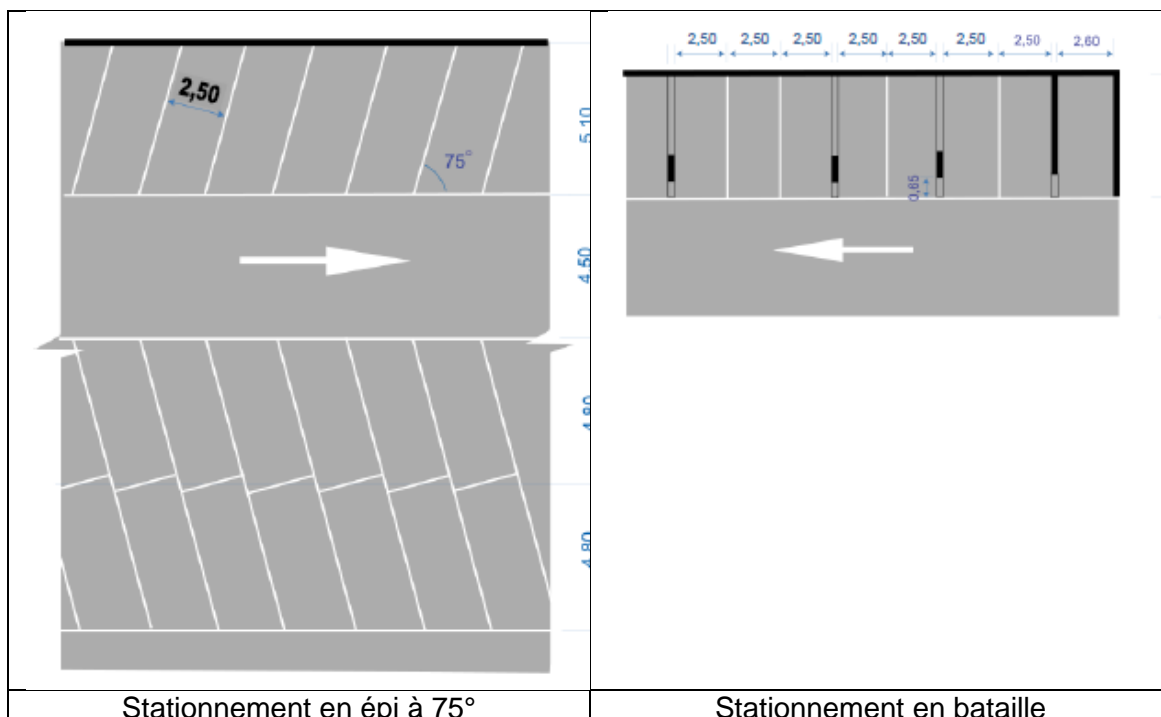
Les toitures plates, ou à très faible pente, sont autorisées.

Article UB 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.





Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.
- 13.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.