

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBANISEE A CARACTERE RESIDENTIELLE**

### **ZONE UB**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué.

Il s'agit souvent d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolé ou collé ou maisons de ville ou habitat collectif. Les densités et les hauteurs sont moyennes.

Le classement en zone UB indique la volonté d'assurer une certaine stabilité de ces quartiers qui n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU révisé. Toutefois l'introduction d'une certaine forme de mixité n'est pas à exclure notamment en diversifiant les fonctions par un renforcement des équipements collectifs ou l'introduction de quelques services selon les cas.

Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante en évitant les densifications excessives.

Les principaux enjeux sont souvent liés à la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations et d'accentuer la présence de la trame végétale.

Certains périmètres à l'intérieur de la zone UB sont soumis à des risques de mouvements de terrains appelant des mesures de prévention (voir le plan annexé au dossier).

La zone UB comporte un sous-secteur :

Le secteur UBx

Il est destiné à accueillir un l'habitat résidentiel, ainsi que des activités tertiaires et commerciales.

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

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

Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.

Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs. Le stationnement de caravanes.

Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

## **UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.

Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (notamment à la présence de cavités souterraines), les constructions ou travaux sont admis à condition de ne pas aggraver les risques ou à en provoquer de nouveaux et les autorisations de construire devront être précédées d'une étude géotechnique. D'autre part, le constructeur doit prendre toutes mesures techniques pour garantir la stabilité du bâtiment.

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

### 1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

### 2. ACCES

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Définition : l'accès permet la réalisation, à partir d'une voie ouverte à la circulation des véhicules, d'une voie de desserte à une ou plusieurs parcelles.

Toute opération doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination

La largeur de l'accès est fixée à 4m minimum.

Dans les zones de vallées ou de coteaux, les accès ne doivent en aucun cas nécessiter de mouvements de terre qui viendraient à modifier la physionomie du paysage.

Les accès en tranchées sont interdits.

### 3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur minimale d'emprise est de 6,00 m pour un double sens de circulation ; des variations de largeur pourront être admises dans le cas particulier de voirie mixte.
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

#### 4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

### **UB-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

##### *Eaux pluviales*

Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

#### 3. RESEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

#### 4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

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

Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voirie, soit à l'alignement de fait, lorsqu'il existe, en harmonie avec les constructions voisines.

Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative, dans ce cas, sur une seule limite séparative à la fois, exception faite des zones UBxa, UBxb.
- éloignée des limites séparatives latérales avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m (ne s'applique pas aux abris de jardin de moins de 9 m<sup>2</sup> et 2,10 m de haut).

Ce recul peut être ramené à 1,20 m si le toit de la construction s'inscrit dans un gabarit de 45° pris à une hauteur de 3,50 m pour le volume bâti.

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% du terrain.

## **UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction nouvelle, mesurée au sol naturel initial ne peut excéder :

- 6 m à l'égout de toiture,
- 10,50 m au faîtage

Dans le secteur UBxa, la hauteur de toute construction nouvelle, mesurée au sol naturel initial ne peut excéder :

- 9 m à l'égout de toiture
- 12 m au faîtage

## **UB-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### Façades

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades tels que pierre de taille ou de placage, enduits traditionnels de ton pierre. Les revêtements PVC et ardoise sont interdits. L'utilisation du bois en façade est autorisée s'il est peint de couleur beige ou ton pierre.

Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés. Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront

respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire les matériaux tels que le fibrociment, la tôle ondulée...

Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité des façades.

#### Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

#### Sous-sol

Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

#### Annexes

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :

- se justifier par une emprise au sol, une volumétrie et une hauteur limitée, de garder une cohérence avec le bâtiment principal, le bâti environnant et la configuration de la parcelle.
- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés,
- l'absence de nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit...).

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> à usage d'abris de jardins ou de piscine devront être traitées avec soin mais pourront avoir un aspect différent de celui du bâtiment principal. L'usage de la tôle, des bacs acier, du PVC est pros crit, le bois peint ou lasuré est autorisé, type brou de noix ou similaire.

Les extensions de type "véranda" sont autorisées à condition de s'insérer harmonieusement avec le bâtiment principal notamment en ce qui concerne les teintes et les matériaux utilisés.

#### Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des annexes type garage, appentis, carport ou abri de jardin, inférieures à 20m<sup>2</sup>.
- La pente de toit des bâtiments devra être au moins égale à 40°.
- Dans le cas de toiture à deux pans, le choix se fera en fonction de la dominante locale. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 30 ° minimum pour les annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise. Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières ou en véranda et des parties de toiture courante.
- L'angle de la toiture doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées.
- Les brisures de toit sont interdites, sauf les coyallures comprises entre 1 et 1,50 m et 10 ° d'écart d'angle avec la pente principale.
- Le choix des matériaux sera effectué selon la dominante locale, sont autorisés sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les rayons de protection :
  - l'ardoise naturelle et artificielle, la tuile traditionnelle,
  - La petite tuile plate traditionnelle (50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>)
  - le zinc pour des projets contemporains,
  - les matériaux translucides pour les vérandas.

### Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires

Ils seront autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurs) et traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.

### Ouvertures

- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade.
- Les châssis de toiture sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le pan de la toiture et à condition qu'ils soient encastrés. Leur taille ne doit pas dépasser 1,14 m par 1,18 m
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.

### Menuiseries

- Les menuiseries extérieures doivent être de teinte blanche, beige, gris clair ou de ton bois.
- Les portes principales doivent être de teinte bleu foncé, vert foncé, bordeaux ou chêne clair.
- Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpes.

### Pylônes

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

### Clôtures

Les clôtures sont des éléments constitutifs importants du paysage et doivent participer autant que possible à la perception de la "Ville Parc".

C'est pourquoi il sera recherché, à réaliser, si besoin est, des clôtures végétales sous forme de haies composites, taillées ou libres. Les matériaux ne présentant pas un aspect qualitatif seront proscrits tels que poteaux béton ou murs pleins en élément de béton préfabriqué.

### En bordure d'espace public

- Celles-ci font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.
- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans un muret maçonné de même hauteur que la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.
- Elles sont limitées en hauteur à 1,60m et peuvent être constituées :
  - soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,60m de forme et d'aspect traditionnels, le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
  - soit d'un muret de 0.80 m maximum surmonté d'une grille, le tout ne dépassant pas 1,60 m
  - soit d'un grillage vert foncé, à condition d'avoir une haie plantée devant, côté rue, le tout ne dépassant pas 1,60m
  - soit de toute autre manière à dominante végétale justifiée par une composition de l'espace public qu'elles bordent.

Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

## **UB-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT**

### 1. REGLE GENERALE

Des aires de stationnement doivent être réalisées en surface, ou intégrées à la construction, de manière à assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Il sera demandé la création d'au moins deux places de stationnements par logement créé, à raison de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement. Le nombre de places pourra être apprécié au-delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Locaux à usage de bureaux ou de commerces :

- 50 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts :

- 10 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Il doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle et aux nécessités de livraison.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### 2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

## **UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

### 2. ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

### 3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### *Espaces boisés et plantations existantes*

Les arbres remarquables doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

#### *Plantations d'alignement le long des voies de circulation*

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.

#### *Plantations sur les aires de stationnement*

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

#### *Espaces verts à créer*

Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre "haute tige" pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Pour tout lotissement ou groupement d'habitation, la création d'espaces verts pourra être imposée dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces espaces devront faire l'objet d'une véritable composition valorisant le site.

Pour les opérations supérieures à 10 lots ou 10 logements, cette superficie devra être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70.