

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à une zone d'habitations dense. Elle comprend un secteur **UBa** localisé au niveau de l'Aire St Michel qui se distingue par ses règles de hauteur et de densité.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions et installations soumises à la réglementation des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1- En zone UB, les constructions s'implanteront à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m ;

6.2- En zone UB a, les constructions s'implanteront à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

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

7.1- Dans la zone UB, les constructions s'implanteront à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

7.2- Dans la zone UB a, les bâtiments s'implanteront :

- soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre ;
- soit en ordre discontinu avec l'obligation de jouxter l'une des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

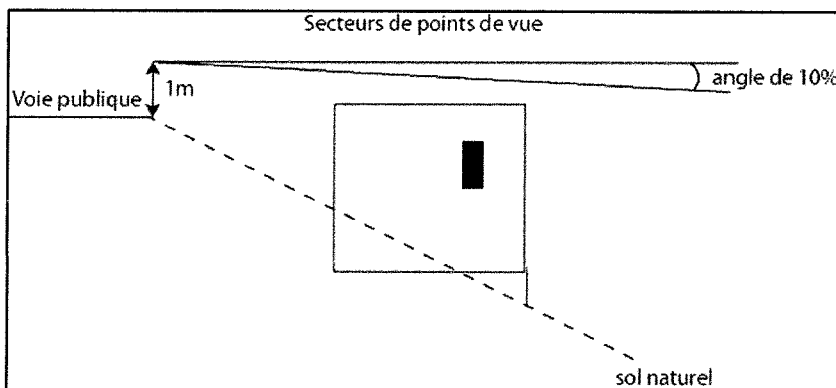
- ☐ 15% dans la zone UB ;
- ☐ 50% dans la zone UBa.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- ☐ 7 m de hauteur absolue et frontale en UB, 9 m pour les CINASPIC énoncés à l'article 11 des dispositions générales ;
- ☐ 9 m de hauteur absolue et frontale en UB a, pour les CINASPIC énoncés à l'article 11 des dispositions générales ;

10.2. Dans les secteurs de points de vue figurés aux documents graphiques, le point le plus haut des constructions ne devra pas dépasser un plan incliné à 10 % en dessous du plan prenant appui à 1m au-dessus de la chaussée.



10.3. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les soutènements seront enduits ou réalisés en pierre de taille et devront recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

11.2. Façades

Elles seront enduites frottées fin, le soubassement pourra être réalisé en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les vérandas sont admises dans la mesure où elles font partie intégrante de la composition architecturale.

11.3. Ouvertures

L'unité de couleurs et de formes des ouvertures doit être obtenue sur chaque bâtiment. Elles doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles soit, plus hautes que larges. Toutefois, de grandes baies vitrées pourront être autorisées à condition qu'elles soient situées en arrière de loggias.

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc... doivent être teintées mat ou satinées, mais jamais brillantes, selon les couleurs de la palette communale.

Les baies devront être obturées par des persiennes traditionnelles. Elles seront à lames rases. Sont interdits les volets brisés, les volets roulants et les volets pleins.

Pour les CINASPIC, les volets roulants sont autorisés dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet architectural.

Les encadrements de porte peuvent être en pierre, mais jamais en briques.

11.4. Toitures

Dans l'ensemble de la zone UB, elles seront à un ou plusieurs pans. Les terrasses « tropéziennes » et les baies de toit sont interdites.

Le faîtage de la toiture sera parallèle aux courbes de niveau de terrain.

Les couvertures seront en tuiles canales posées de couvert et de courant en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés qu'en toiture et obligatoirement intégrés à celle-ci, leur retrait par rapport à l'éégout étant au moins égal à 0.50 mètre.

En zone UB, les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées. Toutefois, leur superficie sera inférieure à la moitié de la superficie du niveau couvert qu'elles desservent.

11.5. Superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

11.6. Coloration

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

11.7- Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.

11.4 Les saillies

Sont interdits les balcons filants, les linteaux et faux linteaux en bois non enduits, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en décors sur les façades, les auvents sur consoles ou piliers au-dessus des portes et des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

Les garde-corps sont d'aspect fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment de 110 m² de Surface de plancher : $110/50 = 2,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment de 130 m² de Surface de plancher : $130/50 = 2,6$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 60 m ² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 30 m ² de Surface de plancher	
4. Commerces	1 place/60 m ² de Surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80 m ² de Surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

13.3- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4-Les espaces verts

Zone UB : 65% du terrain doit être aménagé en espace vert dont 35% seront maintenus en pleine terre.

Secteur UBa : 40% du terrain doit être aménagé en espace vert dont 20% seront maintenus en pleine terre.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.
