

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB

- **Zone UB** : zone située le long des rues François Simon et Jean Burger

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations) et par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Orientations Particulières d'Aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti environnant du village ;
- les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles abritent des activités compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances ;
- d'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions admises ci-dessus, à condition qu'elles participent et s'inscrivent dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment la topographie des terrains et la qualité du paysage environnant ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière.

2.2 Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Article UB 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres,

il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UB 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBa et UBc :

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées.

- Dans les secteurs UBa et UBc uniquement :

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées.

- Dans l'ensemble de la zone UB :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Dans les autres cas, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée en recul de 5 mètres minimum de la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBc.

Les autres constructions ne peuvent être implantées en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions annexes peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et la limite de l'emprise publique.

6.3 Parcelles d'angle

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait de 5 mètres ;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. La nouvelle construction peut alors avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12 mètres. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBc.

Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, peut être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives.

Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, les constructions annexe en rez-de-chaussée peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas dépasser 2,50 m de hauteur comptés sur la limite du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, notamment dans le cas de dent creuse ou de parcelle de faible profondeur ayant sur ses trois côtés des constructions jouxtant les limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 Emprise au sol maximale des constructions

> dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBa et UBb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas de contraintes liées à la configuration ou à une superficie de l'unité foncière inférieure à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

> dans le secteur UBa uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de superficie totale de l'unité foncière.

> dans le secteur UBb uniquement :

Pas de prescription.

> dans l'ensemble de la zone UB :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardin tels que définis dans les dispositions générales, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

> dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBa et UBb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère, et à 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

> dans le secteur UBa uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et à l'aplomb de celui-ci, et à 17 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

> dans le secteur UBb uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et à 15 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

> dans l'ensemble de la zone UB :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,
- les clôtures.

11.1 Volumes et toiture

Les toitures doivent être couvertes de manière dominante par des tuiles ~~de couleur rouge ou terre cuite~~ ou de matériaux en ayant l'aspect. Le faitage des toitures à pans sera parallèle à la rue, toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faitage pourra être autorisée.

Les toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées pour les constructions neuves, les extensions et les annexes sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine du quartier.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier ou verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre) peuvent être utilisés ponctuellement.

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaires, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculées en fonction des dits matériaux.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les constructions ne doivent pas présenter de façade uniforme sur une longueur supérieure à 20 mètres.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Les panneaux solaires et capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés en façades lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les éléments saillants rapportés de type antennes, paraboles satellites, climatiseurs et cheminées de chaudière fixés en façade sur rue sont à proscrire.

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

11.3 Adaptation au sol des constructions

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties et de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain ou être "en escalier", réalisées selon l'un des deux schémas possibles suivants :



La hauteur de la clôture est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

Les clôtures sur rue seront constituées soit ;

- de murs pleins ;
- de murs bahut qui ne devront pas dépasser 0,60 mètre de hauteur, accompagnés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits) ou d'une haie végétale,
- de haies végétales (taillées ou libres), éventuellement doublées par un grillage, dont la hauteur peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres.

Sur la rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation, les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte et les panneaux en bois (type claustra, canisses...) sont interdits.

Article UB 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb. Cette disposition est fixée à 25 % dans le secteur UBc.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UB 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

