

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel :

La zone UB concerne, avec des indices différents :

- ◆ **les secteurs urbains moins denses en périphérie de la zone UA du bourg : zone UB1**
- ◆ **et Cobertoud : zone UB2.**

Il s'agit des quartiers qui comportent à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain, de la construction réalisée sous forme de lotissements ou non. La zone UB est équipée des réseaux publics (voirie, eau potable, électricité). La réalisation d'un système collectif d'assainissement des eaux usées est programmée.

Comme la zone UA, en vertu du souci de mixité des fonctions urbaines, cette zone peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ l'ouverture et l'exploitation des carrières
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ le stationnement (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs
- ◆ les constructions agricoles

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

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales

ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ 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.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

♦ 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 de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront 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 doit pouvoir 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
 - ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- * Pour permettre l'écoulement des eaux et éviter tout risque d'inondation, toutes dispositions devront être prises par les constructeurs afin d'éviter des problèmes ultérieurs (respect des

niveaux, rez-de-chaussées à 20 cm minimum du niveau de la chaussée, etc ... selon les cas).

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Dans la zone UB1, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m².
- ♦ Dans la zone UB2, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 200 m².
- ♦ Ce minima n'est pas exigé :
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
 - * en cas d'aménagements et d'extension mesurée des constructions existantes sans création d'un nouveau logement
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - * pour les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants
 - * pour les équipements publics.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD	- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement
Autres voies	- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.

- * 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.
- * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- * pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- * pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) séparés des bâtiments existants dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

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

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

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'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, sauf aménagement ou extension de bâtiments existants dans la limite de leur ligne de faîtage actuelle.
- ◆ Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - * pour les éléments techniques existants de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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 ci-dessous détaillés. 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.

◆ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

◆ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise en raison de l'architecture locale, pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,60 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faitage, excepté pour les abris de jardin.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Les couvertures des bâtiments d'activités doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois. Elles peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs pleins peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs 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.

ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.
 - * **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.
 - * **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
 - * **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
 - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

- ◊ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Le COS est fixé à 0,20.
- ◆ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - * travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens.
 - * travaux de reconstruction après sinistre.
 - * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.
 - * travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie, etc ...).