
CHAPITRE 2

ZONE UB

Zone urbaine dense.

La zone est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense dans le prolongement du centre ancien.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les carrières.

Les dépôts de véhicules.

Les campings et caravanings.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.

- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage d'inconfort.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale (y compris cheminements doux). 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.

Tout lotissement ou ensemble de plus de 5 logements doit réaliser les aménagements permettant la circulation des usagers des modes doux.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

4.3. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain ou mise en discrétion.

4.4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.5 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

En l'absence d'indication contraire aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale 3 mètres.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées pour réaliser une continuité avec un immeuble mitoyen, lui-même situé plus près de l'alignement. Les piscines pourront être implantées à une distance d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Les locaux techniques afférents pourront être implantés à une distance d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Toutefois l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie et emprises publiques s'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

A l'exception des abris de jardins ou locaux techniques des piscines d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m qui peuvent être implantés contre les limites séparatives et dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9m.

La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus pourraient néanmoins être effectués dans la limite du volume initial.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut.

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5m x 4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**

Cas n°2. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement en limite séparative :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

Cas n°2. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures :

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières :

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
1 place par logement

- pour les constructions à usage d'habitation :
3 places par logement
+ pour toute opération de plus de 5 logements : une place de stationnement supplémentaire par logement destinée au stationnement visiteur

- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :
1 place de stationnement pour les premiers 100m² de Surface de plancher
+ 1 place par tranche de 50m² supplémentaire.

- pour les constructions à usage de bureaux et services :
1 place pour 40m² de Surface de plancher

- pour les hôtels :
1 place de stationnement / chambre,

- pour les restaurants :
1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant ;

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion...
:
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- pour les établissements hospitaliers et cliniques :
1 place de stationnement pour 4 lits ;
- pour les établissements d'enseignement :
1 place par classe pour les établissements du premier degré
2 places par classe pour les établissements du second degré
+ 15m² de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Une surface minimale du terrain égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager en pleine terre (surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé
