

**Zone Ub**

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### CARACTERE DE LA ZONE

#### I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte de faible densité destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics.

#### II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- les secteurs Ubi, Ubbi et Ubif, identifiés comme zones inondées soumises à des prescriptions particulières.
- Le secteur Uba, destiné à recevoir des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif (notamment le collège, les équipements sportifs et les équipements directement liés).
- **Le secteur Ubb, caractérisé par un parcellaire étroit.**

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

#### **ARTICLE Ub.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Dans les secteurs Ub, Uba et Ubb sont interdits :**

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les constructions à usage de commerce de détail et/ou d'artisanat dont la superficie totale hors œuvre nette est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les stations services, les parcs de loisirs.
- Les éoliennes, les forages, sauf ceux liés à la géothermie.

Dans les secteurs Ubi, Ubbi et Ubif, sont également interdits :

- les caves et sous-sols,
- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 2

En outre, dans le secteur Uba, sont interdits toutes les installations et/ou constructions n'ayant pas un rapport direct avec la vocation principale du secteur, à savoir les équipements scolaires et/ou sportifs.

#### **ARTICLE Ub.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Dans les secteurs Ubi et Ubbi :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière, avec rehausse du premier plancher de 70 cm minimum par rapport au terrain naturel. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante,
- les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.

Dans les secteurs Ubif :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière, avec rehausse du premier plancher de 120 cm minimum par rapport au terrain naturel. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante,
- les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.

**Dans les secteurs Ub et Ubb**, sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'extension des activités classées ou non, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat, et qu'elles respectent la législation en vigueur les concernant. Il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques pour la sécurité (incendie, explosion ...) ou de nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Dans le secteur Uba, les seules installations et/ou constructions admises sont :

- Les équipements scolaires et/ou sportifs,
- Les constructions et installations liées à l'enseignement et aux sports, y compris les logements de fonction et autres bâtiments liés à la fonction principale.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE Ub.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES ACCES ET VOIRIES**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### 2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. En outre, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction de bâtiment.

Dans le secteur Uba, le trafic des autocars induits la réalisation d'aménagements adaptés.

#### **ARTICLE Ub.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

##### 2. Assainissement :

###### a) Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

###### b) Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

###### c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

###### d) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

##### 3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.

#### **ARTICLE Ub.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Ub.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées,

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul, qui ne devra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

##### **En outre :**

**- en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1,5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.**

**Cette prescription ne concerne que la façade principale, et ne s'applique pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.**

**ARTICLE Ub.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée au faitage du toit, et jamais inférieure à 4 mètres.

**2) Toutefois dans les secteurs Ub, la construction de bâtiments joignant l'une des limites séparatives est autorisée :**

- a) à l'intérieur d'une bande de **25 mètres** de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise.
- b) au-delà de cette bande dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

**Toutefois dans les secteurs Ubb, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :**

- a) à l'intérieur d'une bande de **25 mètres** de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise.
- b) au-delà de cette bande dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

**3) En outre, la construction de bâtiments implantés dans la continuité d'un bâtiment existant est également autorisée dans la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise et au delà de cette bande lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.**

4) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m<sup>2</sup> de SHOB et que sa hauteur au faitage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches dont la superficie est inférieure à 8 m<sup>2</sup> de SHOB et dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent être implantés à 1 mètre de la limite séparative ou sur la limite d'emprise.

**Les abris ouverts pour voiture dont la superficie est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de SHOB et la largeur est inférieure à 6 mètres peuvent être implantés soit en limite de parcelle, soit dans la continuité du bâti.**

Ces règles ne s'applique pas au secteur Uba.

**ARTICLE Ub.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'applique pas au secteur Uba.

**ARTICLE Ub.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

**ARTICLE Ub.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménageables (soit R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur totale des autres constructions ne peut dépasser 8 mètres.

Dans la zone Uba, la hauteur totale maximale est portée à 18 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE Ub.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Principe général :

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, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 et des cônes de vue repris aux documents graphiques.

### 2. Pour toutes les constructions :

#### 2.1. Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

##### a) Adaptation au terrain :

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation.

Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

##### b) Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples, les aspects du bois, de la brique rouge, **de la tuile terre cuite rouge ou noire...**).

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres ...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

##### c) Toiture :

**Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse.**

**Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre cuite rouge ou noire.**

**Pour les toitures terrasses, d'autres aspects sont autorisés et notamment les toitures végétalisées.**

##### d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. En façade sur rue, seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

#### 2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

### 3. Les clôtures :

Les clôtures à l'alignement doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 1,50 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée :

- à la face extérieure de la haie, d'un mur-bahut de 0,60 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,50 mètres),
- à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 1,50 mètres).

### 4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects recherchés devront être en majorité la brique et la tuile.

**ARTICLE Ub.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont exigées au minimum sur le terrain :

- a) Pour les habitations : il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement. La règle des deux places par logement s'applique également en cas de division d'une habitation.  
En cas de changement d'affectation d'un bâtiment existant : à partir du troisième logement, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain.
- b) Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

**Article Ub.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans la zone Ub uniquement :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.

Dans les zones Ub et Uba :

- toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales, compatibles avec la liste jointe en annexe.
- pour les bâtiments à usage de bureau-commerce-artisanat, les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).
- les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.
- les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

**SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ub.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.