

TITRE II - CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Cette zone est géographiquement située dans des ensembles coordonnés d'habitations de type collectif*, en implantation discontinue, avec espaces verts, équipements publics et avec activités compatibles avec l'environnement. Cette zone comprend un secteur UBa pour le quartier des Alouettes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravaning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol,
10. Les stations-service,
11. Les entrepôts.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

* Voir définition en annexe

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UB1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UB 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

* Voir définition en annexes du présent règlement

b. Voiries*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
 - en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.
2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la

réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une installation de collecte par bornes d'apports volontaires enterrées.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 mètres minimum de l'alignement futur, tel que défini sur les documents graphiques, ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.

En outre, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique, ou pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin, pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Seules sont autorisées, dans les marges de reculement, les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

L'isolation thermique extérieure dans la marge de retrait est autorisée avec une épaisseur maximum de 0.20m.

a. Règles spécifiques au secteur UBa.

1. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 4 mètres minimum.

2. Les saillies sur alignement (balcons...) sont autorisées avec une profondeur maximale de 0,80m et une hauteur au dessus du sol de 4.30m minimum.

3. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle*-: une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 m.
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou des points de vue* : une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m, sauf contrat de cour commune.

Cependant, l'ouverture de baies implantées à une distance minimale de 4 m d'une limite séparative est acceptée, à la condition que la hauteur d'allège de ces baies soit de 1.90 m minimum ou que ces baies soient en sous-sol et n'éclairant pas de pièces destinées à l'habitation.

2. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au droit de la limite, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

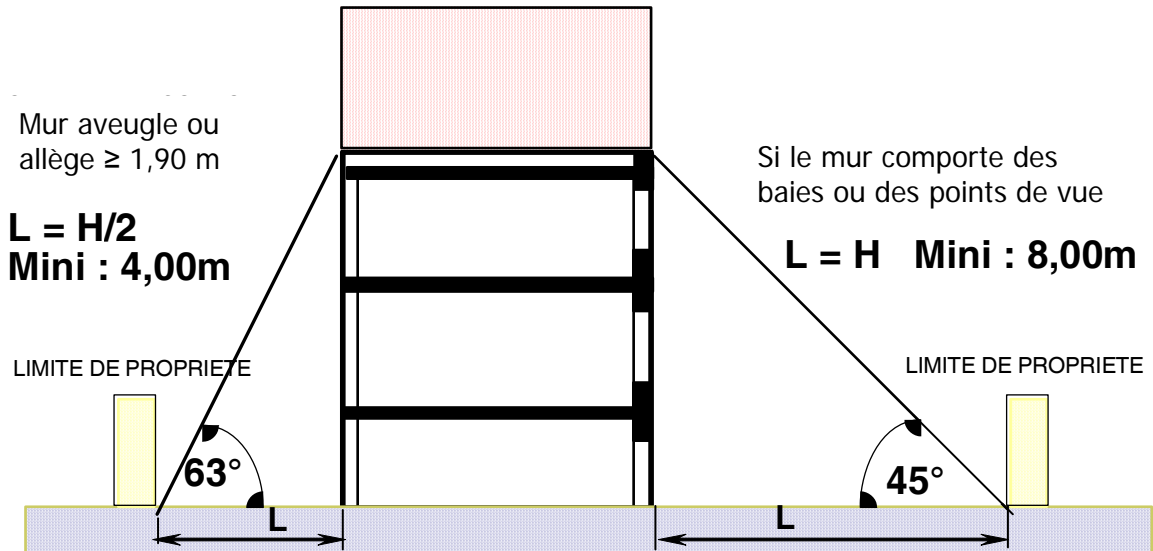
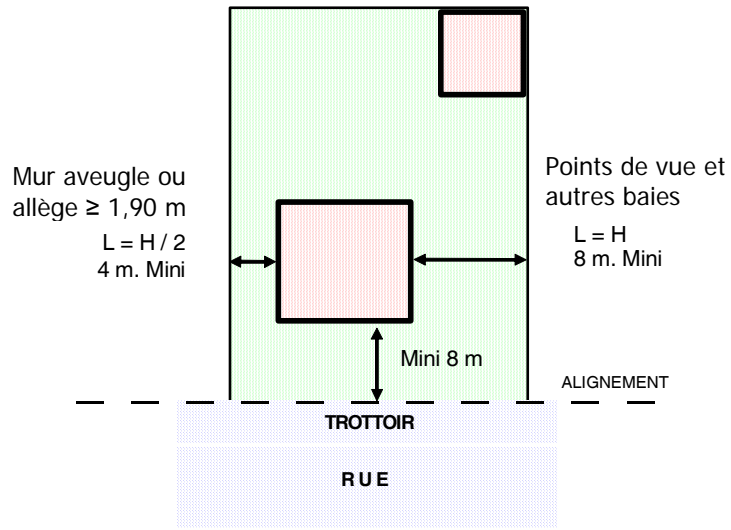
3. Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m. d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

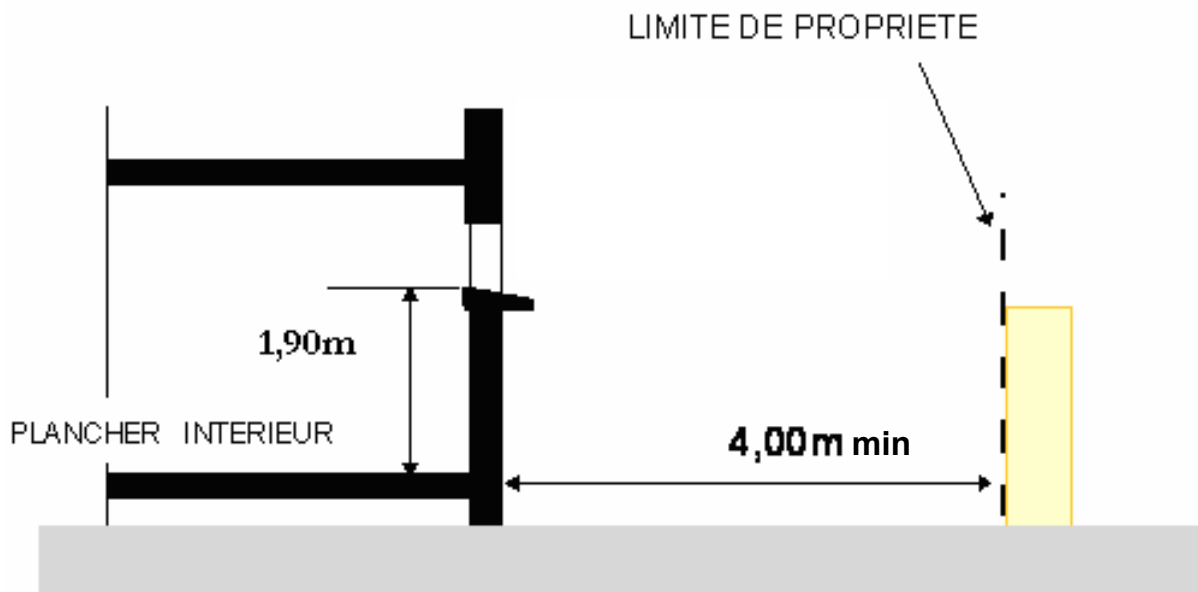
L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des points de vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

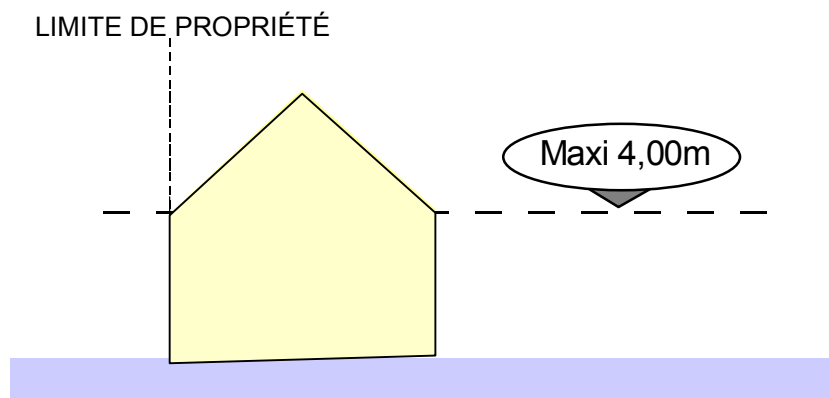
* Voir définition en annexe du présent règlement

Plan d'implantation des constructions et coupes





CONSTRUCTION ISOLÉE EN LIMITE DE PROPRIETE



b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles*

1. L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est pas admise.

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à cette limite soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L = H$) avec un minimum de 8 m ; cette distance est ramenée à 4 m pour les parties de construction aveugles ou qui comportent des baies qui ont une hauteur d'allège de 1,90 m minimum ou qui sont situés en sous-sol et n'éclairent pas de pièces habitables.

* Voir définition en annexe du présent règlement

2. Toutefois, les abris de jardin, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m, mesurée au droit de la limite, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.

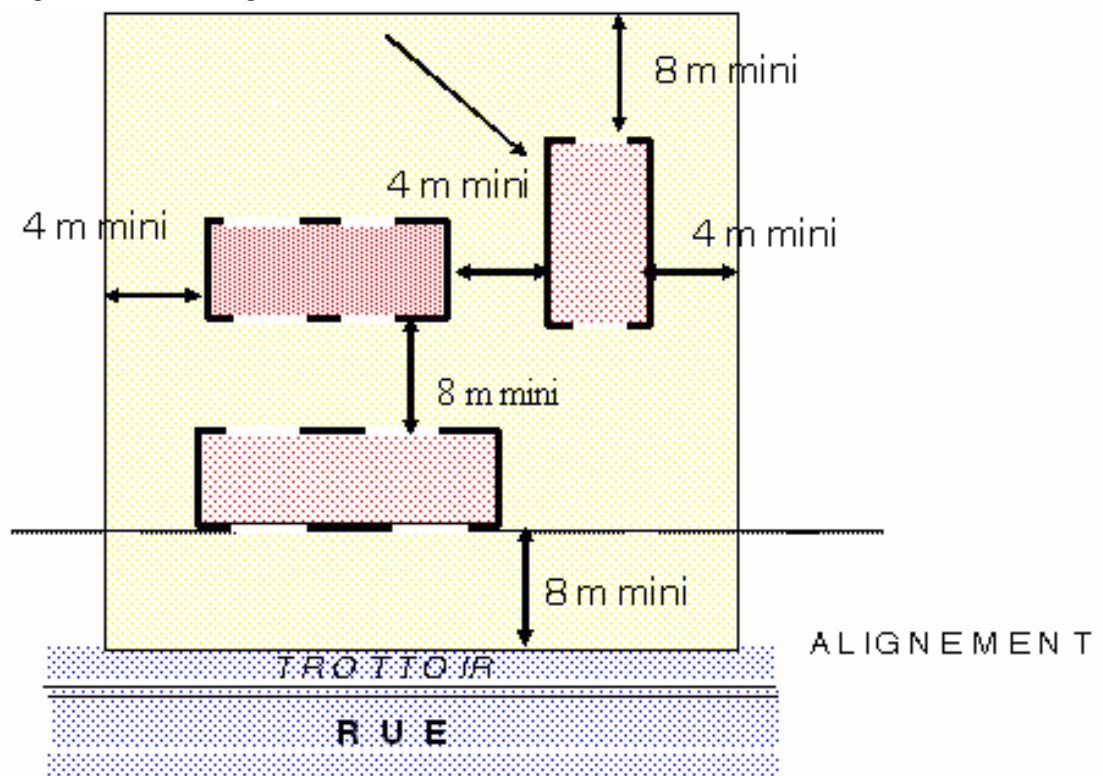
ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être :

- entre les murs aveugles ou comportant des baies d'une hauteur d'allège de 1,90 m minimum, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4m.
- entre les murs comportant d'autres types de baies et/ou créant des points de vue, au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m.

Plan d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Mur aveugle ou avec allège à 1,9



Dans le reculement imposé entre constructions, seules sont autorisées les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m. d'avancée. Sont également autorisées dans le reculement

imposé les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain d'implantation.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximum des constructions

Nota : la définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

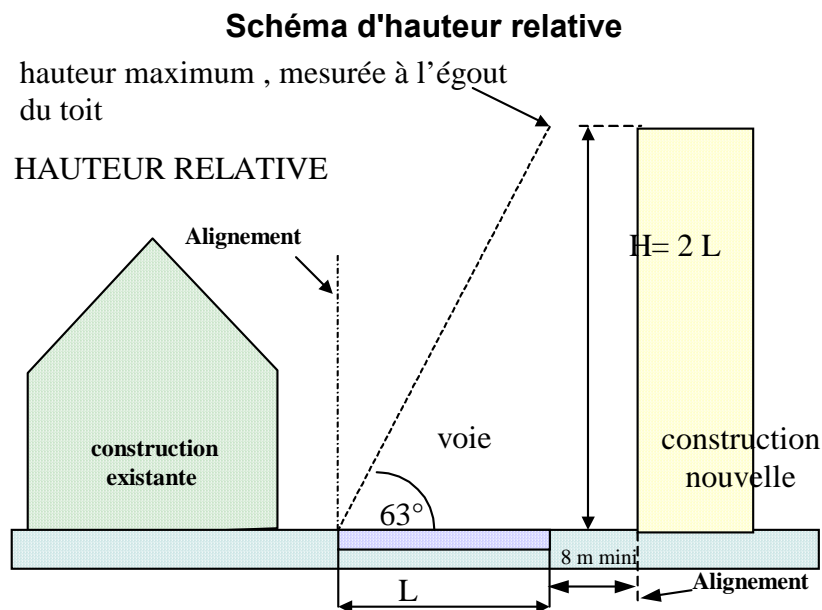
a. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 19 m au faîtiage.

b. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de la voie prévue au Plan d'Occupation des Sols, ou à défaut, de la largeur de voie existante. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

2. Les espaces non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'environnement, ni à l'harmonie des paysages.

3. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

4. Les clôtures, portails et portillons en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

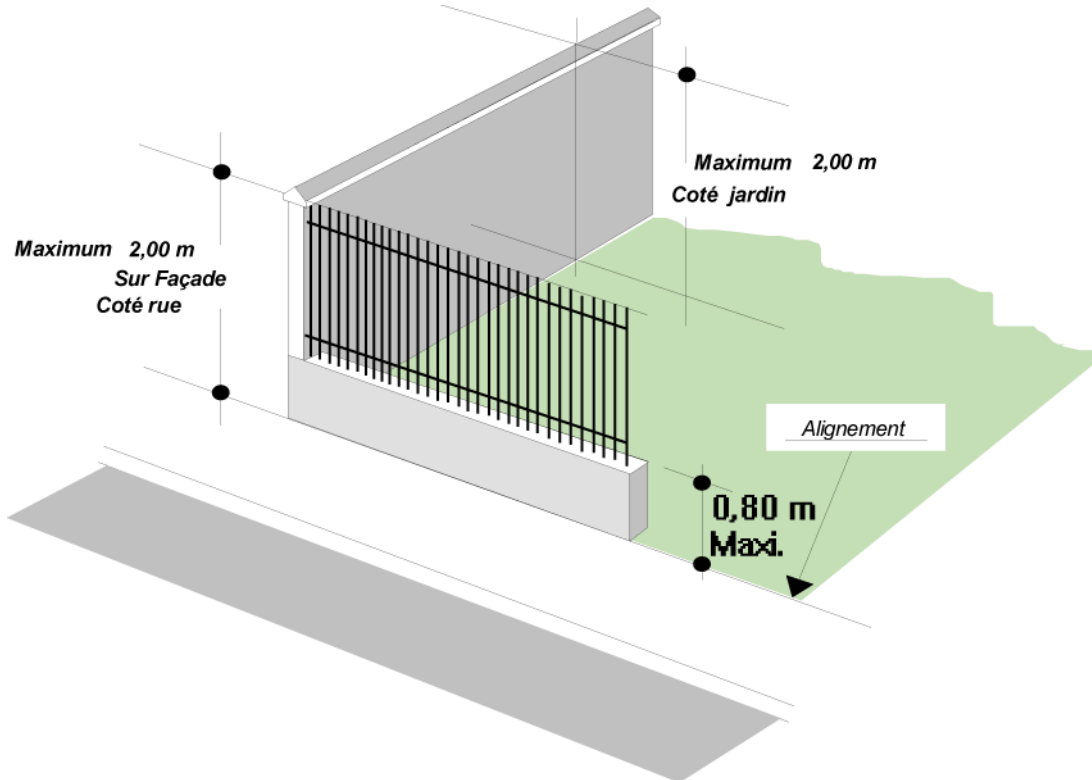
Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, de lisses horizontales, ou d'une claire voie*, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,8 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage*.

Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.

5. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.

* Voir définition en annexe du présent règlement

Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



ARTICLE UB 12 - Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

a. Pour les constructions à usage d'habitation*

Une place de stationnement par logement et par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction jusqu'à 80 m². À partir de 80 m² : 2 places par logement.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

En cas de division de logement entraînant la création de nouveaux logements, la règle est applicable pour chaque logement.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

* Voir définition en annexes du présent règlement

c. Pour l'artisanat

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher.

d. Pour les établissements commerciaux

Commerces de proximité.

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m² sont exonérés de stationnement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

e. Pour les CINASPIC².

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions sont accompagnées d'espaces verts :

1. 40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts. Dans le secteur UBa, 25% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en

² Voir définition en annexe du présent règlement

espaces verts. La possibilité d'espaces verts sur dalle avec 50 centimètres de terre végétale est ouverte.

Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

2. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain minimum. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 1 000 m², celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

4. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Règle particulière pour l'aménagement intérieur des constructions existantes notamment les combles des habitations : il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. Cette règle n'est pas applicable à la transformation de garages ou locaux annexes en logements.

Il n'y a pas de COS pour les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, notamment dans les domaines de l'administration générale, de la sécurité, des activités éducatives, sportives ou culturelles.

ARTICLE UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.