



Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les plans d'eau et les mares. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Elle est concernée par le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

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

Article UB1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Interdictions

Sont interdits :

- 1- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- 2- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- 3- Les campings et aire de stationnement de caravanes,
- 4- Les bâtiments à usage agricole,
- 5- Les constructions et installations d'activités industrielles,
- 6- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles autorisées par l'article 2,
- 7- Les élevages d'animaux (chiens...) générateurs de nuisances, sonores notamment, incompatibles avec la proximité d'habitat.

Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

2- Les constructions, les installations et les activités, y compris les installations classées soumises à autorisation, à condition :

- ☐ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances,
- ☐ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

3- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau...),

4- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

5- Les abris de jardins d'une surface maximum de 12 m², limités à une construction par unité foncière.

2) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 123-1-5 III 2° du CU – plans d'eau et mares :

Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage ne peuvent être remblayés, sauf pour des impératifs liés à un projet d'intérêt général et sous réserve de mesures compensatoires.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour des travaux d'entretien des mares et plans d'eau.

La végétation spécifique des milieux humides des mares et plans d'eau doit être conservée ; seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU sont soumis à déclaration préalable.

3) Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Article UB4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par le réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans ce réseau communal.

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 dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront déversées vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès éventuels de désinfectants. Si le déversement est effectué directement dans le milieu naturel, l'exploitant s'informerera préalablement, auprès du service chargé de la police de l'eau, des précautions à prendre (notamment en matière de débit, ou encore en matière de compatibilité du raccordement si le rejet est effectué dans le réseau d'eaux pluviales).

3) **Électricité, téléphone, télédistribution**

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

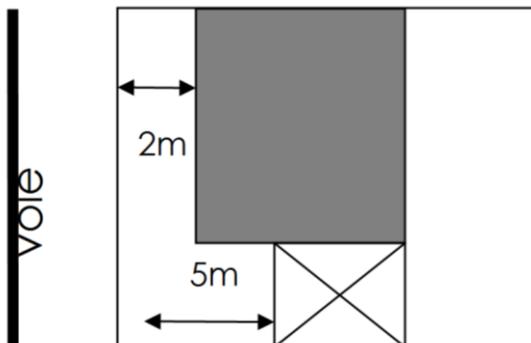
Article UB5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres. Pour le garage, l'implantation se fera à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ❑ lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur, à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ❑ dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- ❑ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ❑ pour la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ❑ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à trois mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 5m par rapport au périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ❑ lorsqu'il s'agit d'une annexe de la construction principale,
- ❑ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ❑ pour la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ❑ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions.

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation d'un nouveau bâtiment (qu'il soit accolé ou non à d'autres constructions) ne doit pas avoir pour effet de supprimer l'accès du terrain aux véhicules de secours.

Article UB9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UB10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur, à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- ▣ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ▣ pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UB11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

La hauteur des soubassements apparents ne devra pas excéder 1 mètre, sauf pour les terrains en forte pente et à condition que l'architecture de la construction soit adaptée à la configuration du terrain. Il est fortement déconseillé de réaliser des sous-sols.

L'emploi à nu de tôle ondulée galvanisée ou laquée, de fibro-ciment, de matières plastiques ou de matériaux préfabriqués tels que briques creuses ou parpaings est interdit.

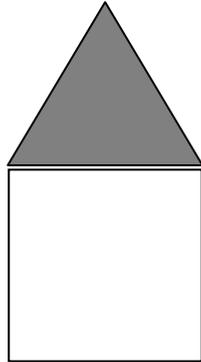
2) Façades

Sont interdits tous les enduits mouchetés ou bosselés.

Les façades et les pignons seront confectionnés de matériaux de nature et de couleurs homogènes. Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Sous réserve de s'intégrer dans l'environnement, sont autorisés les matériaux suivants, ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur des matériaux suivants :

- ❑ les moellons,
- ❑ les bardages bois,
- ❑ les enduits, à condition de ne pas porter atteintes au caractère des lieux avoisinants,
- ❑ la pierre de taille,
- ❑ le bardage ardoise, autorisé seulement sur la partie supérieure des pignons, comme illustré ci-dessous.



De plus, l'emploi de la brique n'est pas autorisé sur la totalité d'une façade ou d'un pignon, mais il peut par contre être admis pour souligner des détails architecturaux (par exemple, appui en fenêtre, soubassements de vérandas, frontons de lucarnes, etc...).

Les modénatures existantes (corniches, moulures, acrotères, marquises, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

La construction d'abris de jardins en bardage bois est autorisée. Les abris de jardin préfabriqués (en métal ou en PVC) sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou la clôture située en limite séparative.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les constructions à usage d'équipement public, pour les vitrines et les façades commerciales, à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions avoisinantes et le milieu environnant.

3) Toitures

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les matériaux suivants doivent être utilisés comme matériaux de couverture :

- ▣ ardoises naturelles de modèle rectangulaire,
- ▣ petites tuiles plates en terre cuite (densité supérieure ou égale à 60 par m²),
- ▣ tout matériau d'aspect identique aux matériaux cités précédemment.

Toutefois, pour les bâtiments existants dont le matériau de toiture ne figure pas parmi cette liste, une extension couverte du même matériau peut être autorisée.

D'autres matériaux sont autorisés en cas de réalisation de toitures-terrasses, y compris végétalisées, sous réserve de s'intégrer à leur environnement.

Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation doit comporter au moins 2 pans, dont l'inclinaison par rapport à l'horizontale est au minimum de 40°, sauf en cas de réalisation de toitures-terrasses. Il n'est pas fixé de minimum de pente pour les extensions du bâti existant réalisées "en appentis".

Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

2- Pour les autres constructions :

Peuvent être autorisés en couverture, les matériaux synthétiques teintés dans la masse ou les matériaux métalliques laqués, sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éliminer les effets de brillance et que la teinte soit en harmonie avec la dominante locale.

4) Véranda

Le volume et l'aspect des vérandas doivent être en harmonie avec la construction à laquelle elles s'incorporent.

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées. L'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture, de même que l'emploi du bois, du PVC et des matériaux métalliques (aluminium et autres) est autorisé.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 1,80 mètre pour des raisons techniques ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- ❑ par un mur plein traditionnel constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut,
- ❑ ou par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre,
- ❑ ou par une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents de l'article 11 doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article UB12 Stationnement

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

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux places de stationnement en dehors des voies publiques.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article UB13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UB14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UB15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UB16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.