

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels. Elle comporte les secteurs :

- UBa, UBb, destinés au développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat,
- UBI destiné aux équipements de sports et de loisirs.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixée par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **en secteurs UBa, UBb et UBI**
  - La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
  - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
  - Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
  - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et des résidences mobiles de loisirs,
  - L'implantation de plus d'une dépendance par logement.
- **en secteur UBI**, la construction à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article UB2.

**Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****• en secteurs UBa et UBb :**

- L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

**• en secteur UBI :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage de "loge de gardien", de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

**Article UB 3 – Accès et voirie****I – Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel est envisagée l'opération, est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

**II – Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur, de 3 mètres seulement dans le cas d'un passage entre deux bâtiments existants.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

### **I - Alimentation en eau :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II – Assainissement :**

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, cette disposition est impérative pour le secteur UBa situé dans le périmètre étudié pour la protection complémentaire du captage des eaux de CRAN (secteur des Vallons et sur l'Ouest de la RD 183).

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la Réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à édifier dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (raccordables au futur réseau public).

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

### **III – Electricité et téléphone :**

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**En tous secteurs UB**, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies (publiques ou privées) et emprise publique ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou de sécurité routière.

**Le long des RD 104, RD 183 et RD 7**, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies. Toutefois l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve que ces possibilités n'aggravent pas les dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé routier (visibilité notamment).

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des ouvrages spécifiques, comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales ou annexes et dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des ouvrages spécifiques, comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement.

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

Aucune règle n'est imposée.

## Article UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation pourra atteindre :

- en secteur UBa : 40 % (quarante pour cent)
- en secteur UBb : 60 % (soixante pour cent)

de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération, en cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'activités économiques et d'entrepôts liés à ces activités ne peut excéder :

- en secteurs UBa et UBb : 60% (soixante pour cent)

Il n'est pas fixé de limite à l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, dans le cas de changement de destination de locaux dont l'emprise au sol est supérieure aux limites fixées ci-dessus, sous réserve du respect des autres règles relatives à l'implantation.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale en secteur UBI.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières à l'emprise au sol des ouvrages spécifiques et équipements d'intérêt collectif, comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement, ni dans le cas de changement de destination de bâtiments existants.

## Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour les toitures terrasses).
- au faîtage ou au point le plus haut

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE ou ACROTÈRE	FAITAGE ou point le plus haut
<b>UBa</b>	<b>7,00 m</b>	<b>10.50 m</b>
<b>UBb</b>	<b>7,00 m</b>	<b>10.50 m</b>

Toutefois, dans le cas de construction (ou d'ensemble de constructions en continu), dont la longueur de façade est au moins égale à 25 mètres, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvé (plan de lotissement, permis d'habitations groupées) d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence comme le fil d'eau de la voie desservant la construction.

Un dépassement de ces hauteurs est autorisée pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère de la construction existante ou de celle qu'elle viendrait jouxter

### **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

#### **LES CLÔTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales (murs de pierre) ou végétales (talus, haies vives) de qualité peuvent être conservées et entretenues.

La hauteur des clôtures nouvelles ne devra pas excéder 2.00 m en limite d'emprises publiques ou de voies sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant.

#### **En secteurs UBa et UBb :**

Les clôtures nouvelles comportant des éléments en béton moulé, en parpaings apparents, ne sont pas admises.

~~Le long des voies et emprises publiques,~~ les clôtures composées d'un grillage devront obligatoirement être plastifiées et de teinte verte, les brandes ne sont pas admises.

Les règlements particuliers des lotissements, lorsqu'ils existent, peuvent définir les types de clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations voisines.

**En secteur UBℓ,** les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.

### **Article UB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves, des réhabilitations ou des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par l'opération, ou en cas d'impossibilité pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, sur tout autre terrain distant par la voie la plus courte de moins de 200 mètres, non situé en secteurs A ou N. Ces aires doivent être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

### Article UB 13 – Espaces verts et plantations

Les opérations comportant au moins 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs (par exemple : plantation, aires de jeux, cheminement piéton...) représentant :

- 10 % en secteurs UBa, UBb

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées.

### Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini par l'article 6 du titre I du présent règlement est fixé uniquement dans le secteur UBa :

SECTEUR	Toutes constructions
<b>UBa</b>	<b>0,60</b> (soixante centièmes)

En secteurs UBb et UBI, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Pour l'ensemble de la zone UB, le coefficient d'occupation du sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité.