

CHAPITRE 2 – ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'urbanisation pavillonnaire à vocation d'habitat et situés en contiguïté du centre. L'évolution de la forme urbaine de lotissements vers une plus grande mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services et activités complémentaires de l'habitat) est souhaitable. Les bâtiments y sont construits en discontinu.

On distingue un secteur UBc, inconstructible, correspondant au périmètre d'effondrement et d'affaissement prévisibles de carrières souterraines.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières indiquées dans certains articles du règlement.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB à 'exception du secteur UBc :

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UB2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article UB2.

Dans le Secteur UBc : toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2

ARTICLE UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Dans la zone UB à l'exception du secteur UBc, sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage commercial, artisanal ou de service ainsi que les installations classées (ICPE) soumises à déclaration dès lors :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et pour les installations classées qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.

2.2 Dans le Secteur UBc : sont autorisés à condition de ne pas constituer un risque :

- les travaux d'entretien courant des bâtiments et ouvrages existants
- les travaux destinés à réduire les risques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.

- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.
- Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. Les sorties sur une voie autre qu'une départementale, si elle existe, devront être privilégiées. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie (*voir annexe graphique du règlement*)

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie
- Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

ARTICLE UB4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité – téléphone (*mesure concernant le périmètre de protection de monument historique*)

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques et de téléphone peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades

4.3. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement communal d'assainissement collectif.
- L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

D'une manière générale, il est interdit de générer un ruissellement d'eau supérieur à l'écoulement naturel, soit 3l/s/ha :

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve ou extension. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ». (se reporter au document "Techniques de régulation des eaux pluviales" en annexe de l'« Etude préalable pour la maîtrise des eaux pluviales sur le territoire communal » de sept 2011 annexée au rapport de présentation du PLU).

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UB5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1. à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines) :

- la reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement ;
- les extensions de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement et implantés avec un retrait inférieur ;
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et tout équipement public ;
- les piscines non couvertes.

6.3. Les constructions annexes seront accolées à la construction principale ou implantées à l'arrière de celle-ci.

6.4. Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum.

6.5. Implantation par rapport aux cours d'eau et ruisseaux : toute construction devra s'implanter à une distance minimale de 20m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

ARTICLE UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Marges latérales

Les constructions seront implantées :

- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire isolée sur l'unité foncière et à une distance, par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle), d'au moins 4 mètres.
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites séparatives latérales et à une distance de l'autre d'au moins 4 mètres.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes (latérales et de fond de parcelles) peuvent être admises :

- Pour les annexes de 3,5 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 1m (pour l'entretien) ;
- Pour les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2 m ;
- Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et pour tout équipement public.

D'autre part, les **débords de toiture et corniches** sont exclus de la règle d'implantation (en limite séparative comme en fond de parcelle), dans la limite de 50 cm de large maximum, sauf en cas d'implantation en limite.

Enfin, toute construction devra s'implanter à une distance minimale de **20 m par rapport aux berges** des cours d'eau et ruisseaux.

ARTICLE UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé

ARTICLE UB9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport de la surface de plancher des constructions à la surface de la parcelle. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...) et les piscines non couvertes.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et pour tout équipement public pour lesquels il n'est pas fixé de limite d'emprise.

ARTICLE UB10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut dépasser 8 mètres et celle de l'égout 6m.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;
- en cas de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;
- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur la parcelle ou immédiatement voisine, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci ;
- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et pour tout équipement public.

10.3. La hauteur des **annexes indépendantes** de la construction principale, de moins de 20m², ne doit pas excéder 3,50m au faîtage.

ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

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 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 monumentales.

La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions publiques pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7°, seront préservés et entretenus selon les prescriptions indiquées dans le rapport de présentation.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Toiture

Les toitures à pentes auront des pentes comprises entre 26% et 35%.

Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, ces toitures auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle à la rue, avec mur gouttereau en façade.

Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les verrières, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.2.2. Façades

- Sur toutes les façades, sont interdits :
 - o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
 - o les façades à empilement de madriers.

- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :
 - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière des constructions ;
 - o les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.

11.2.3. Menuiseries et serrurerie

- les menuiseries des fenêtres, les contrevents, bandeaux et avant-toits, seront de couleur claire ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons plus foncés ;
- les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.4. Clôtures

D'une manière générale :

- Les clôtures en travers des fossés et ruisseaux sont interdites.
- Les clôtures pleines perpendiculaires au sens du ruissellement sont interdites.

D'autre part :

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- Les haies végétales constituées d'essences locales variées, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peinte de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,50m ;

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (*pierre de Frontenac, voir dans rapport de présentation*), surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. Le couvrement en tuiles des murets est interdit (sauf tuiles plates). L'ensemble est doublé de végétal à l'intérieur (avec essences locales variées).

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé et doublés d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 1,60m ;
- les clôtures bois à claire-voie doublées d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 1,60m ;

Sur l'espace public et en limites séparatives les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° seront impérativement préservés et correctement entretenus.

ARTICLE UB12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3. Il est exigé, sur la parcelle, pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- autres : 2 places pour 60 m² de surface de plancher.

12.4. Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 4 places / tranche de 50m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7° seront préservés et entretenus.

13.4 Les remodelages du terrain éventuels ne devront pas modifier l'écoulement des eaux.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,5.

Le COS ne s'applique pas aux constructions et aménagements de bâtiments publics ou infrastructures publiques.