

## **TITRE 2**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

**ZONE UB**

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone : Zone urbaine mixte vouée principalement à l'habitat. La zone UB comprend également des activités agricoles, commerciales et d'entrepôts.

L'image urbaine que renvoient la disposition des bâtiments et la nature des clôtures dans une partie des rues de la République et Pasteur ont amené à édicter des prescriptions particulières dans ces parties de l'agglomération.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1c - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 250 m<sup>2</sup>.
- 57A1 - les constructions ou installations à usage industriel.
- 59A1 - les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 58A1 - les groupes de garages individuels sauf s'ils sont liés à une opération de construction à usage d'habitation.
- 59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 60A1 - les établissements hippiques.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- 65A1 - les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- 67A1 - les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.
- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- 2A2 **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**
- 5A2 **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**
- 6A2 **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**
- 19A2g - dans les secteurs protégés et inconstructibles au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme, les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.
- 35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 33A2b - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- 43A2d - les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.
- 45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- 79A3 Aucun accès véhicule n'est autorisé sur les sentes piétonnes.
- 79A3d Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

91A3 Les voies et cheminements figurant au plan n°5b doivent être conservés.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- 105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 114A4 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.
- 115A4 **III – Electricité – téléphonie - télédistribution**
- 116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- 118A5 **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
- 119A5 Non réglementé.
- 136A6 **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dispositions particulières**

Des dispositions architecturales particulières figurant au plan de découpage en zones n°6b sont applicables le long des rues de la République et Pasteur.

- 138A6a Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées à l'alignement, soit par une façade, soit par un pignon.
- 146A6a Une autre disposition peut être adoptée :
- 146A6e - si la façade du terrain soumise à l'alignement est déjà bâtie ou rend le projet impossible.
- 146A6h - si le projet concerne l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction à usage d'habitation ou d'activités existante.
- 143A6c Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UB11.

#### **Dans le reste de la zone**

- 146A6 Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées :
- soit à l'alignement,
  - soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.
- 146A6a Une autre disposition peut être adoptée :
- 146A6h - si le projet concerne l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction à usage d'habitation ou d'activités existante..

#### **Dans toute la zone**

- 147A6 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,).
- 150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.
- 150A6a Cette disposition ne s'applique pas :
- 150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- 150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.



1A7 **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dispositions architecturales particulières**

Des dispositions architecturales particulières figurant au plan de découpage en zones n°6b sont applicables le long des rues de la République et Pasteur.

3A7 Les constructions implantées à l'alignement doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

**Dans le reste de la zone**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

**Dans toute la zone**

6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

6A7e1 Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

13A8 **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 50 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

26A10 **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE  
DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

30A10a La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 9 m au faîtage.

33A10b Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sous réserve que l'emprise de la construction (ou partie de la construction) qui fait l'objet d'un dépassement n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le même îlot foncier.

34A10 En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

38A10 En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

34B11 **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

36b11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11d L'immeuble répertorié au plan n°5b est protégé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Toute réparation ou restauration des bâtiments devra se faire dans le respect de l'existant.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ...) à l'exclusion du blanc pur.

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11b1 Les joints des maçonneries faites de briques pleines apparentes seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11e Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

- 46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.
- 47B11a Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11e L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.
- 49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées en harmonie avec la construction.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11a Les menuiseries en bois seront lasurées « ton bois naturel » ou peintes.
- 50B11e1 Les volets battants seront soit lasurés « ton bois naturel », soit en bois peint soit en PVC ou en aluminium ; ils pourront dans certains cas être persiennés.  
En cas de rénovation ou de restauration d'une construction ancienne, les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé au nu de la façade et si les volets existants sont conservés.
- 52B11 TOITURES
- 54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.
- 55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des habitations neuves seront à deux versants minimum.
- 55B11 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves comportant deux versants ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.
- 59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

- 59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité autorisés dans la zone seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.
- 59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité autorisés dans la zone devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.
- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas, lorsqu'elles en comporteront, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- 61B11 ANNEXES
- 62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.
- 64B11aa Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.
- 64B11b Les plaques de béton sont interdites.
- 65B11 CLOTURES

### **Dans les rues de la République et Pasteur**

#### Dispositions architecturales particulières

Des dispositions particulières sont applicables le long des rues de la République et Pasteur comme indiqué au plan de découpage en zones village n°5b.

- 66B11d Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m ; elles devront être constituées de murs en brique, en pierre calcaire taillée ou réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire". La hauteur de la partie pleine ne pourra être inférieure à 1,40 m et devra être surmontée d'une palissade en bois, en PVC, en aluminium teinté ou d'une grille constituée de barreaux droits.
- 66B11h Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

**Dans le reste de la zone**

- 66B11c Les clôtures sur rue peuvent être constituées de murs, de murets surmontés de grilles simples en fer forgé ou d'éléments de bois peints, en PVC ou en aluminium teinté ou de grillage doublé de haies d'essences régionales. Les clôtures végétales sont également autorisées et devront être composées d'essences régionales.

**Dans toute la zone**

- 66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.
- 69B11b Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue.
- 77B11a La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

69B12 **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 72B12 En particulier, il est exigé au minimum :
- 73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
     . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- 75B12 - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,  
     . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.
- 76B12 - pour les constructions à usage de commerce,  
     . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,  
     . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.
- 88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

91B13 **PROTECTION PARTICULIÈRE**

91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°6b (échelle 1/2 000°).

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

97B13b Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.