

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB englobe les tissus bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, correspondant à aux extensions progressives de la ville, ainsi qu'aux hameaux des sables et de Reculfort.

Le secteur UBa est destiné à l'accueil des équipements scolaires, sportifs et culturels.

Le secteur UBb est destiné à l'accueil des équipements liés à la santé (hôpital, maison de retraite, ...).

Le secteur UBc identifie les secteurs relevant d'un assainissement individuel.

Le secteur UB1 délimite des secteurs de forte et moyenne densité.

Le secteur UB2 délimite des secteurs de moyenne et faible densité.

Une partie des secteurs UB1 est concernée par l'application de l'article L.123-1-5, 13bis du Code de l'urbanisme qui délimite une densité minimale de 40 log/ ha autour de la gare.

Une partie de la zone UB est concernée :

- ✓ par l'existence de **risques naturels** identifiés dans l'AZI du Guiers et la carte des aléas. Ces documents sont présentés en pièce 6 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées.
- ✓ (secteurs UBa, UBc et UB1) par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En zone UB et dans l'ensemble des secteurs :**
 - Les constructions à usage d'exploitation agricole,
 - Les constructions à usage d'activités industrielles,
 - L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
 - Sont interdites les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2.
- **En zones UBa et UBb uniquement :**
 - les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances non nécessaires aux équipements autorisés.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de gaz indiqués au document graphique:**
 - Dans la zone des dangers graves : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème sont interdites.
 - Dans la zone des dangers très graves : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdites.
- **Dans les secteurs compris en zones de risques naturels, indiqués au document graphique sont interdits :**
 - **Secteur RG (mouvement de terrain), Secteur RV (ruissellement sur versant) :**
 - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages sont liés au risque à l'origine du classement en zone interdite,
 - Les bassins et les piscines,
 - Les affouillement et exhaussement sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
 - En plus dans le secteur RV : les aires de stationnement

Secteur RC (crues rapide des rivières), Secteur RI' (Inondation sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe) :

- Les aires de stationnement,
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article 2.

Article UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

■ En zone UB :

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, de loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt, aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - A partir de 800m² de surface de plancher ou 8 logements : 30% de logements sociaux.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :
 - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 - Dans le périmètre n°3 (maison dauphinoise) est autorisé :
 - Les aménagements participant à une mise en valeur d'éléments patrimoniaux,
 - Les extensions et la rénovation des constructions existantes,
 - la réalisation d'annexes à la construction existante,
 - les projets entrant dans le cadre d'un intérêt général faisant l'objet d'un projet d'ensemble.
 - Dans le périmètre n°5 (couvent et annexes) est autorisé :
 - Les aménagements participant à une mise en valeur d'éléments patrimoniaux,
 - Les extensions et la rénovation des constructions existantes,
 - la réalisation d'annexes à la construction existante,
 - les projets entrant dans le cadre d'un intérêt général faisant l'objet d'un projet d'ensemble.
- Au titre de l'article L. 123-1-5, 13bis du Code de l'Urbanisme, les projets mis en place devront respecter une densité minimale de 40log/ha.
Ne sont pas concernés les extensions de constructions existantes et la réalisation d'annexes.

■ En UBa :

- Toutes constructions et installations liées aux équipements scolaires, sportifs et culturels.
- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances nécessaires aux équipements autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En UBb :

- Toutes constructions et installations liées à l'activité du centre hospitalier et de la maison de retraite et de toutes activités liées au domaine de la santé.
- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances nécessaires aux équipements autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

- Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de gaz indiqués au document graphique:

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites ou soumises à condition spéciale les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

- Dans les secteurs compris en zones d'aléas naturels, indiqués au document graphique comme constructible sous condition :**Secteur RG (mouvement de terrain), Secteur RV (ruissellement sur versant) :**

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement.
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur RC (crues rapide des rivières) :**Sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :**

- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

Sont admis :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
 - sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :
 - a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
 - b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
 - c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
 - d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
 - e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
 - f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
 - sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
 - sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Secteur RI' (Inondation sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe) :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Ainsi que :

Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Ainsi que :

- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements

Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence

Secteur Bq (mouvements de terrain) :

- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Article UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 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.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Pour le service de collecte des ordures ménagères, le dimensionnement devra respecter le règlement de collecte.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

- *En zone UB* - Secteur d'assainissement collectif : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant au réseau collectif par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- *En secteur UBc* - Secteur d'assainissement non collectif : En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations n'entrant pas dans le champ d'application des articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (opérations de lotissement) peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées par le Schéma Directeur d'Assainissement et la Carte d'aptitude des sols). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

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 et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés

Secteur Bg (mouvements de terrain) :

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage se réaliseront :

- soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,
- soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

4.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.4. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront être le moins visible possible depuis la voie publique.

4.5. - Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements

Les aménagements devront respecter le règlement de collecte des déchets ménagers du SICTOM du Guiers (Cf. annexes sanitaires du PLU).

Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel:

- Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.
- Une partie de la zone UB1 est concernée par l'application de l'article L.123-1-5, 13bis du Code de l'urbanisme qui délimite une densité minimale de 40 log/ha autour de la gare.

1 - Règles générales

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° - numéros 3 et 5 - du Code de l'Urbanisme :**
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Les accès automobiles devront respecter un recul de 3 à 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.

2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 m min.
- le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 m min. par rapport à l'alignement,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades déjà établies par les constructions voisines déjà implantées et en bon état,
- en cas de reconstruction de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESRappel :

- Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.
- Une partie de la zone UB1 est concernée par l'application de l'article L.123-1-5, 13bis du Code de l'urbanisme qui délimite une densité minimale de 40 log/ha autour de la gare.

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales**■ Dans l'ensemble des zones et secteurs :**

- L'ensemble des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (à l'exception des piscines).
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions (y compris les piscines et leurs rebords), doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

■ Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° - numéros 3 et 5 - du Code de l'Urbanisme :

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL**■ En UBc, UB2 :**

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est fixée à 20 %

■ En UB1 :

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation n'est pas réglementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à usage d'activités est limitée à 50%.

■ En UBa et UBb :

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers.

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte :

- Les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- Les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux occupations ou utilisations du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal,
- piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone.

- **Secteur RG (mouvement de terrain), Secteur RV (ruissellement sur versant), Secteur RI' (Inondation sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe) :**
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², (sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée)
- **Secteur RC (crues rapide des rivières) :**
 - en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², (sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée)
 - sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- **En UBc, UB2 :**
 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres (soit R+1+combles aménageables).
- **En UB1 :**
 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres.
- **En UBa :**
 - La hauteur n'est pas réglementée.
- **En UBb :**
 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 24 mètres.
- **Dans l'ensemble de la zone,** la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage.

3 - Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique (annexe 4).
- Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

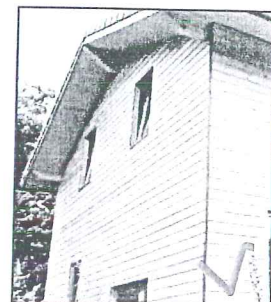
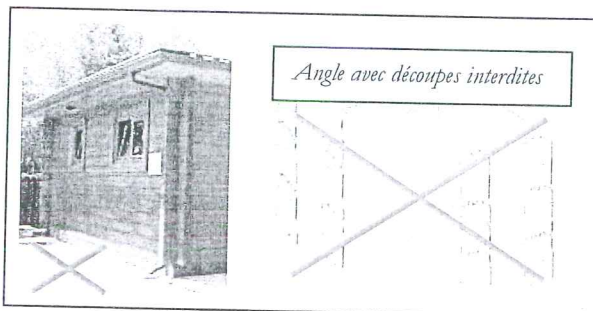
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones d'aléas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,6 m au-dessus du terrain naturel.

c) Les constructions bois :

- Les constructions utilisant les techniques de poteaux poutres, ossatures bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Cf. exemple page suivante.
- Les constructions en rondins sont interdites.



d) Dans l'ensemble de la zone, les restaurations, extensions ou surélévations du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN UBc, UB1, UB2

a) Les constructions de conception « traditionnelle » type pavillonnaire (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :

FACADES**■ Façades :**

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois, verre, ...)

■ Ouvertures en façade :

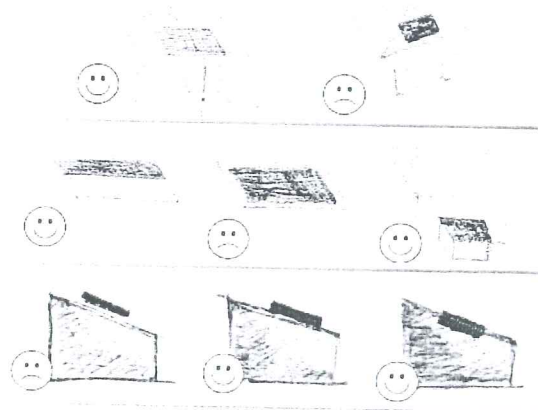
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdite dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

■ Dans le périmètre identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7^u du Code de l'Urbanisme – numéros 3 et 5 :

- Les nouvelles ouvertures sont interdites,
- Le gabarit des menuiseries devra être respecté.
- La pose de volets roulants est autorisée uniquement si le coffre est dans l'encadrement des ouvertures et si les volets battants sont maintenus.

TOITURES**■ Toitures :**

- les toitures auront une pente supérieure ou égale à 50%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons architecturales, d'augmentation de la densité bâtie, de la prise en compte des dispositifs liés aux énergies renouvelables,
- les débords de toit seront limités à 1 m du nu du mur,
- les matériaux de couverture sera de ton « terre cuite vieillie » et teinté dans leur masse.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.



Source : guide pour l'intégration des capteurs solaires thermiques, pays d'Aix

■ Dans le périmètre identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme – numéros 3 et 5 :

- Les nouvelles ouvertures sont autorisées :
 - Dans le style jacobin,
 - Pour les baies de toitures : Elles sont autorisées dans une limite de 2 à condition de ne pas occuper plus de 5% du toit.
- Les toitures seront de 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

Dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement

c) Teintes et couleurs :

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (Surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes, de couvertures sont autorisées.

e) Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant, rappelées à l'alinéa 1c) du présent article.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originaux.

Sauf disposition particulière pour les terrains situés dans les zones d'aléa indiquées au document graphique, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes:

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1 mètre, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m,
 - soit d'une haie végétale mixte, composée de plantes de caduque et persistante.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des compositions de clôtures différentes peuvent être admises dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager) et d'un parti architectural.

■ Secteur RC (crues rapide des rivières) :

- les clôtures seront à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

f) Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Article UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les maisons individuelles et les formes intermédiaires : 2 places de stationnement dont 1 place min. sur la parcelle,

Pour les collectifs : 1,5 place de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
 - Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Stationnement des deux roues :
Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du présent règlement.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 3.000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération.
Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.

Article UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS n'est pas réglementé.