

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre des quartiers situés en périphérie du centre ancien, caractérisés par un tissu présentant une certaine diversité :

- secteurs de bâti ancien à caractère de hameau, moins denses et plus éparses que dans le centre,
- constructions balnéaires du front de baie,
- constructions récentes.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

Cette zone comporte un secteur de jardins cultivés à protéger en zone urbaine figurés par une trame particulière au plan de zonage.

ARTICLE UB1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- Les lotissements à destination d'activités.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.

- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur de jardins cultivés à protéger en zone urbaine, indiqué au plan de zonage, toute construction à usage autre que garage, abri de jardin et remise est interdite.

ARTICLE UB2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan d'occupation des sols en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement, l'extension mesurée et les annexes des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 600 m².

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 10, et 12 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

ARTICLE UB3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

Les aires de stationnement privé et les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

ARTICLE UB4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

ARTICLE UB6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - En façade sur rue, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul sur alignement. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

2 - En cas de recul sur alignement, celui-ci ne doit pas être supérieur à 5m, et la continuité visuelle sur rue doit être assurée à l'alignement par un mur, une clôture, un portail ou un bâtiment annexe d'une hauteur minimale de 1,80m.

Toutefois, la construction en second rang, sur les fonds de parcelles, est admise à condition que la continuité du bâti sur alignement soit déjà réalisée.

Toutefois, cette continuité visuelle peut ne pas être exigée :

- si le retrait sur l'alignement n'excède pas 3m et si la construction à édifier est implantée en continuité de volumes (avec possibilité de redan ne dépassant 1m) avec une construction existante déjà située en retrait de l'alignement de la voie,
- si le retrait a pour effet de maintenir la perception de murs pignons de qualité architecturale (alternance brique-pierre, pierre en bossage, galets et silex, clin de bois, colombages).

3 - Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UB7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3m.

2 - Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définis ci-avant, l'implantation des constructions en limite séparative n'est admise que si leur hauteur en limite n'excède pas :

- . 2,50m à l'égout du toit pour des bâtiments couverts par un toit à 2 pentes et dont le faîtage est parallèle à la limite séparative concernée,
- . 3,50 mètres au faîtage pour des bâtiments couverts en appentis et dont le faîtage est implanté sur la limite séparative concernée,
- . ou s'il y a adossement à une construction existante située sur la parcelle voisine, sous réserve d'une harmonisation des hauteurs.

3 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les marges seront telles que : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20m²) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

ARTICLE UB8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

ARTICLE UB9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur de jardins cultivés à protéger en zone urbaine, indiqué au plan de zonage, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 25m².

ARTICLE UB10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est limitée à 3 niveaux habitables avec un seul niveau en comble.

ARTICLE UB11
ASPECT EXTERIEUR

INTERVENTIONS SUR BATI EXISTANT

Les travaux d'entretien, d'aménagement ou d'extension du bâti existant devront respecter le caractère de l'immeuble :

- maintien du percement des ouvertures en façade ou restitution de celles-ci dans leurs proportions d'origine,
- conservation de la modénature (corniches, bandeaux, détails architecturaux) et de la diversité des matériaux apparents en façade,
- interdiction des surélévations de bâti ancien sur les ensembles et ordonnancements architecturaux,
- adoption pour ouvertures à créer en toiture de percements de taille modeste de préférence par création de lucarnes à l'identique de celles existantes (les châssis de toit sur les toitures visibles du domaine public étant proscrits),
- composition des devantures commerciales en harmonie avec l'architecture des étages.

CONSTRUCTIONS NEUVES
VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

TOITURES

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

a/ Pente des toitures :

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal. Des pentes plus faibles sont toutefois admises pour la réalisation de combles à la Mansart.

Les toitures terrasses ou celles ayant une pente minimale de 20° sont admises pour les bâtiments annexes et les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

b/ Matériaux de couverture :

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat, ardoises naturelles, posées horizontalement à pureau entier, format 20x30, tuiles plates de terre cuite (20-22/m²), de teinte rouge unifiée. Le zinc pourra être employé pour les couvertures à faible pente et terrassons des combles à la Mansart. D'autres matériaux pourront être admis dans le cadre de réfection à l'identique ou pour des constructions d'architecture contemporaine.

Pour les annexes, les matériaux employés doivent être similaires à ceux de la construction principale dans la limite des matériaux autorisés ci-dessus.

d/ Capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ a et b) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

e/ Abris de jardins et constructions autorisées dans les secteurs de jardins cultivés à protéger en zone urbaine.

Les toits à deux versants sont recommandés. Toutefois, les toits à une pente sont admis compte tenu de la faible largeur des abris. Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

FACADES, MATERIAUX, OUVERTURES EN FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, galets et silex, clins de bois, colombages par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a/ Matériaux des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée (peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour les abris de jardins, les annexes :

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

b/ Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Elles seront de manière générale de proportion verticale, plus hautes que larges.

CLOTURES EN FACADES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont à proscrire.

ARTICLE UB12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé une place de stationnement par logement créé (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB13 **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UB14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.