

## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.  
Il correspond aux extensions des centres anciens.

Par ailleurs, il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig annexé au PLU. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Il comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

*Extrait du rapport de présentation*

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

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les chenils.

## **Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. La reconstruction à l'identique des constructions non-conformes au présent règlement à condition qu'il ne s'agisse que d'une reconstruction partielle et qui fait suite à un sinistre ;
2. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;
4. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité ;
5. Les couvertures des piscines, non intégrées à une construction principale, à condition de rester amovibles ;
6. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - hormis les parkings publics, les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
8. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.

## **Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction principale s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
3. Toute construction annexe s'implantera en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

### DEROGATIONS

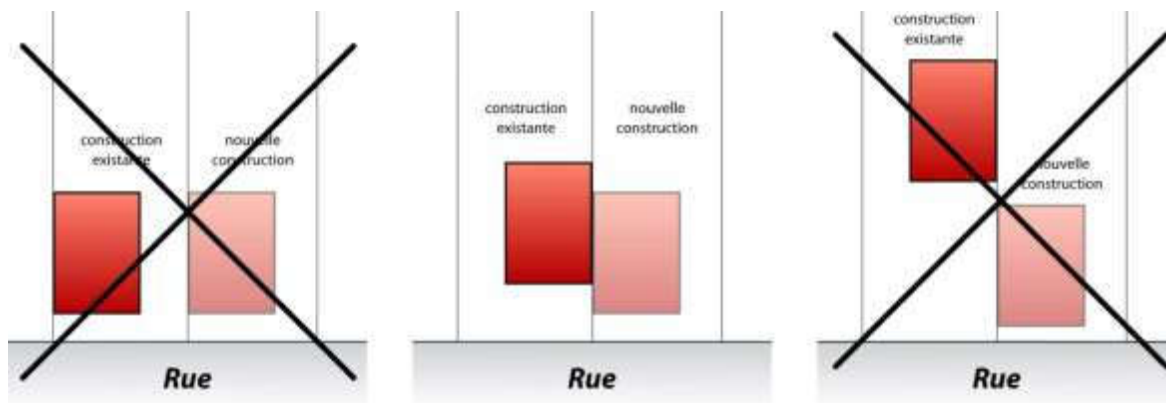
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

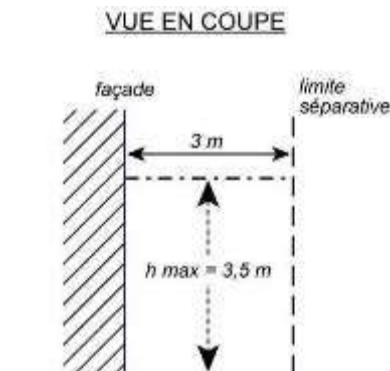
1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES

2. Les constructions principales respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
3. Les constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative latérale aux conditions cumulatives suivantes :
  - la longueur de la façade implantée sur la limite séparative latérale soit inférieure ou égale à 13 mètres ;
  - la longueur cumulée de l'ensemble des façades implantées sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière n'excède pas 20 mètres ;
  - la propriété voisine ne supporte aucune construction principaleOU supporte une construction principale implantée sur la limite mitoyenne, dans ce cas la nouvelle construction devra s'adosser au moins partiellement à la construction voisine ;



4. L'extension d'une construction principale, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, peut être implantée sur limite séparative ou en respectant un recul minimum de 1 mètre ;



5. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative latérale ou respecteront un recul minimum de 1 mètre ;
6. Les piscines s'implanteront avec un recul minimum de 1 mètre.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

7. Les constructions principales respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
8. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative ou respecteront un recul minimum de 1 mètre ;
9. Les piscines s'implanteront avec un recul minimum de 1 mètre.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

10. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

#### DEROGATIONS

11. Il est possible de déroger aux règles de prospect du troisième alinéa lorsque la limite parcellaire n'est pas perpendiculaire à la voie, l'implantation sur limite séparative est acquise si un point de la construction se trouve au droit de la limite séparative ;
12. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
13. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé

**Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

**Article 10 - UB Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 10 mètres au faitage ;
  - 8 mètres au sommet de l'acrotère.
4. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

DEROGATIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARCHITECTURE

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

### TOITURES

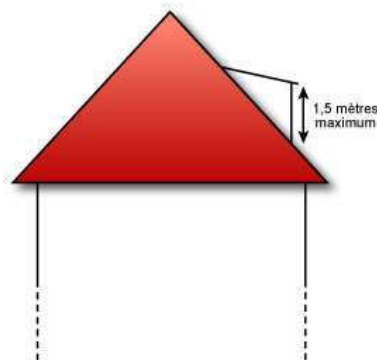
5. Les constructions principales à usage d'habitation présenteront soit
  - **des toitures à pans** avec une pente comprise entre 42 et 52° ;
  - **des toitures plates** (inférieures à 10% ou 6°)
6. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.
7. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).
8. Les lucarnes rampantes et les lucarnes à deux pans dites jacobines sont autorisées à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de la moitié de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.



lucarne rampante



lucarne à deux pans  
dite jacobine,  
ou à chevalet



9. A l'exception des vérandas, des serres, des couvertures de piscines, des constructions annexes et des bâtiments publics, la couleur des matériaux de **toitures en pente** devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, brun ou noir.
10. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture ou des teintes non-conformes, des pentes ou une teinte identiques à l'existant sont autorisées.
11. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
12. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 8 du présent article.

#### CLOTURES

13. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,50 mètre.
14. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
15. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

#### **Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

##### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Pour chaque tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 3 places par logement.  
Les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

##### POUR LES COMMERCES

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente entre 50 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 1,5 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente



**Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 25% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts.
3. Les constructions qui opteront pour une toiture végétalisée extensive pourront bénéficier d'une réduction de l'obligation d'espace vert selon le ratio suivant : 1 m<sup>2</sup> d'espace vert équivaut à 3 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée.

**Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé