

ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE

UB

Caractère de la zone :

La zone UB recouvre l'essentiel de la zone urbaine du bourg. Il s'agit des secteurs d'extension pavillonnaire, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou au coup par coup le long des voies principales d'accès au bourg.

Le tissu bâti présente des caractéristiques générales communes : moins dense que le centre ancien, il est constitué de pavillons d'habitation implantés généralement en milieu de parcelle.

La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain pour accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

SECTION 1 UB : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article 1 -UB- Constructions, activités, affectations et usages des sols interdits**

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- Le stationnement de résidences mobiles et caravanes sur des terrains non bâtis, sauf en cas de nécessité liée à la réalisation de travaux sur l'habitation principale ;
- Le stationnement de résidences mobiles et caravanes ;
- Les constructions et installations industrielles ;
- Les exploitations agricoles ou forestières.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -UB- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont autorisés, les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone et s'ils ne sont pas de nature à représenter un danger ni une menace pour les constructions et aménagements déjà existants dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** ».

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 3 -UB- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite « sectorielle »**, le programme de logement devra être compatibles avec les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à **Orientations d'aménagement et de programmation**, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du **document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »**. Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

SECTION 2 UB : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -UB- Volumétrie et implantation des constructions

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

C1. Respecter les implantations traditionnelles du bâti

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

2) Implantation des constructions

- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. (cf.schéma).

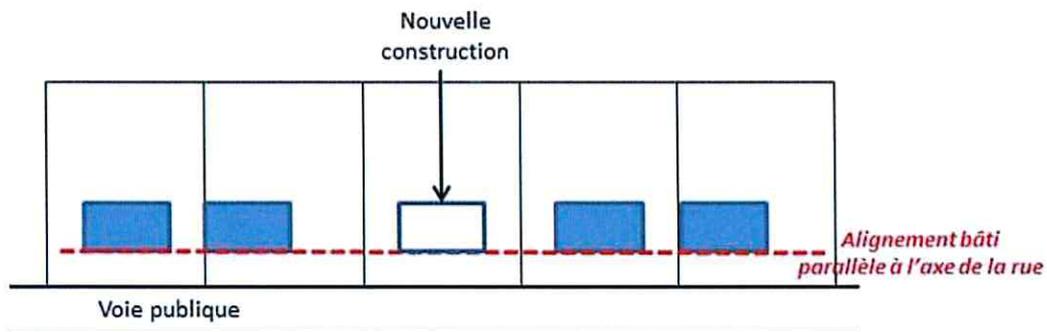


Figure 4 : Exemple d'implantation possible

- En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie. En cas de retrait, l'implantation de la nouvelle construction devra prendre appui sur l'implantation de l'une ou l'autre maison voisine.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction (annexes et extensions comprises) est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 m pour les façades ouvertes.

- Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.

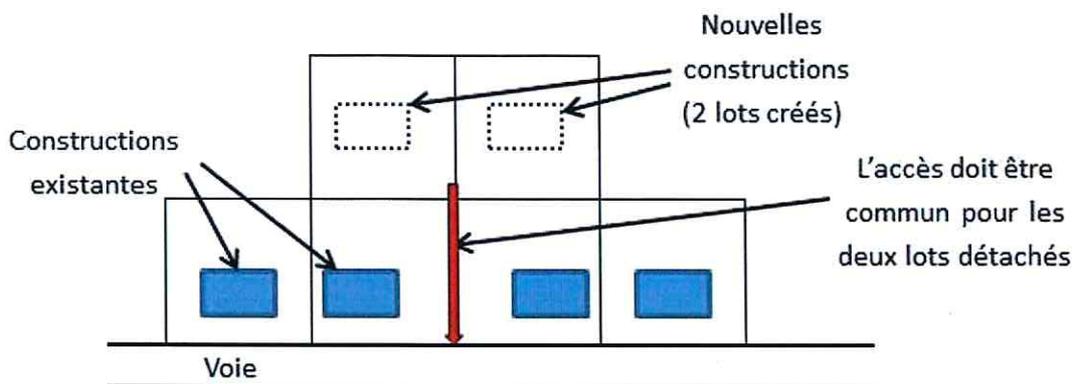


Figure 5 : Exemple d'implantation possible

Article 2 -UB- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille qui ne doivent pas être recouvertes)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Dispositions particulières

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- Les toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public. Le bac acier laqué est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

Clôtures donnant sur l'espace public :

- La hauteur des clôtures donnant sur la voie principale de desserte de l'habitation est limitée à 1m50. Les autres présenteront une hauteur maximale de 1m80.
- Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles, pare-vues et matières plastifiées sont interdites.

Clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures de types toiles et pare-vues plastifiés restent interdites.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de patrimoine bâtis, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, parcs et jardins, chemins de randonnées à préserver,...), se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

→ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

→ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -UB- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre ou revêtue de matériaux poreux. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.
- Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.
- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bosquets, bordures, plantations de pieds de construction.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales : **(se référer aux préconisations de l'OAP A4c)**
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs autour des constructions déjà existantes
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés d'arbres ou arbustes.
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets de caractère traditionnel pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UB : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est autorisé dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

SECTION 4 UB : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

