

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate du centre de l'agglomération, zone d'habitat et de service de caractère semi continu, constituée principalement d'immeubles et d'équipements collectifs. Cette zone est concernée en partie par les zones inondables du Rhône.

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE UB 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UB 2.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

* les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

* en zones inondables : uniquement les occupations du sol et les constructions compatibles avec la réglementation du secteur (voir article 3.4 des Dispositions Générales du présent règlement).

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- * Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 – Voirie

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Voies classées bruyantes : RD 609 – 4^{ème} catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 30 m de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, ainsi que l'arrêté interministériel du 30.05.1996.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

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

* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

* Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un recul minimal :
 - de 5 m par rapport à l'alignement pour la circulation automobile,
 - de 3 m par rapport à l'alignement pour la circulation piétonnière ou pour les espaces libres plantés.

* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

* toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées :

- a. soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- b. soit en respectant un retrait, par rapport au point le plus proche de ces limites, égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

2 – Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- * Lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 4 m de hauteur et 10 m de longueur cumulée sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.
- * Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- * A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

3 – Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, et à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur de 2,00 m soit édifié simultanément au droit de la piscine et de sa plage.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

* Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée :

$$L = H.$$

* Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L = H/2$.

* Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification à rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur des constructions nouvelles doit être égale ou inférieure à 1 fois $\frac{1}{2}$ la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que

celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

Dans le cas de terrain en pente une adaptation à cette règle est possible pour trouver un nombre entier d'étages droits.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 15 m.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone, ou en ardoise. Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- pour les équipements et services publics,
- pour les programmes autres que les habitations,
- pour les constructions à R+3 et au-delà.

Les rives d'égout des toitures de tuiles doivent être construites avec des génoises en débord de la façade.

En limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

2. FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

4. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

5. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

6. ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

7. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
 - une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état.
- pour les constructions à usage d'habitat individuel :
 - au moins deux places de stationnement par logement.
- pour les autres constructions, y compris les bâtiments publics, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement du personnel et des visiteurs, des véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules en dehors de la voie publique.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- Bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON
- Ateliers : une place par tranche de 60 m² de SHON
- Entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids-lourds par tranche de 160 m² de SHON
- Vente ou expo-vente : une place par tranche de 40 m² de SHON
- Restauration : une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel
- Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.