

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La **zone UB** correspond au paysage urbain de type collectif. Elle a pour vocation l'habitat collectif et individuel, les commerces et les équipements publics. Elle se démarque par son architecture contemporaine et par la hauteur de son bâti à R + 3/R + 4. La continuité visuelle est assurée par le bâti de manière séquentielle.

La zone UB comprend deux secteurs :

- Le **secteur UBa** couvre le « nouveau centre » autour de la rue de la Liberté et de la place du 14 juillet 1789, ainsi que le centre du quartier de Lugny et le secteur de la place de la Fontaine.
- Le **secteur UBb** correspond au secteur de la ZAC de Jatteau, situé entre les avenues Jean Jaurès, de l'Europe et, Rosso, ainsi qu'à l'Îlot Rosenfeld.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

I – Rappel

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Dans l'ensemble de la zone UB

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,

- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m², et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- L'implantation nouvelle d'activités industrielles et d'entrepôts,
- Les activités commerciales et artisanales, en dehors des rez-de-chaussée d'immeuble et d'habitation, et pour une surface de plancher supérieure à 250 m²,
- Les installations de distribution de carburants.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les installations nouvelles classées ou non, leur extension ou leur modification, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne, et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers, des nuisances ou leur aggravation,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

III – Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture.

Article UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UBa

Les constructions principales seront implantées à l'alignement de la voie publique, par leur mur pignon, ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement de la voie.

En secteur UBb

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètre.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 6 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UBa

Les constructions doivent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

En secteur UBb

Les constructions pourront ou non être édifiées en limite séparative. En cas de retrait, le recul sera de 1 mètre minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 4 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

L'ensemble des dispositions de l'article UB 7 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

En secteur UBa

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En secteur UBb

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus lorsque les deux bâtiments se faisant face comportent des façades avec baie(s). Cette distance est réduite à 4 mètres lorsqu'une seule des façades comporte ce type de baie(s), et à 2 mètres dans le cas de deux pignons aveugles se faisant face.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 8 ne s'applique pas aux équipements publics.

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

Non réglementé.

Article UB 10 **Hauteur maximum des constructions**

Dans l'ensemble de la zone UB

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les ouvrages indispensables, et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, acrotère ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur

La hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus égale à celle de la construction sur rue.

La hauteur des abris de jardin et des constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4.50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 10 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UB 11 **Aspect extérieur des constructions**

Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 6 du présent règlement.

Aspect

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Couvertures

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes ou être à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage), ou en toiture terrasse. Dans le cas de toiture à pente, la dite pente doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En pignon et en façade, le débord de toiture n'excédera pas 0.20 mètres.

Ouvertures

1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

2) Ordonnement des ouvertures

Les ouvertures seront de préférence à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les châssis de toit et les portes cochères doivent être plus hauts que larges.

Les portes de garage standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.

3) Matériaux et couleurs

Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade, et soit intégré au linteau.

Façades

1) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect moellons de pierre calcaire ou de teinte s'intégrant aux constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

2) Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

Modénature

La modénature sera sobre. Les baies peuvent être encadrées par un bandeau d'enduit lisse de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.

Les linteaux des ouvertures seront droits.

Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

Clôtures

1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être :

- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché, lissé ou gratté, de teinte rappelant la pierre calcaire,
- constituées de grilles métalliques peintes ou laquées à barreaudage vertical, fixées sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre.

2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences champêtres.

Généralités

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métalliques constitués de panneaux pleins ou d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.

Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation ou d'annexe devront être intégrés au plan de toiture. A défaut d'intégration au plan de toiture, ils ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètres du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UB 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

Les dimensions minimales des places de stationnement sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

Prescriptions particulières

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction à usage d'équipement privé de type foyer, résidence jeunes travailleurs, résidence étudiante, résidence services séniors, ... : 1 place de stationnement minimum pour trois logements,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée,
- pour toute construction à usage de commerce : 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente,
- pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,

En outre, dans le cas de lotissement, d'opération groupée ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, à l'exclusion des constructions à usage d'équipements privés tels qu'énoncés dans le présent article, il doit être créée 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Construction à usage d'équipement privé de type foyer, résidence jeunes travailleurs, résidence étudiante, résidence services séniors, ... : 30% du nombre de logements,
- Constructions à usage de salles de spectacles ou de réunion et de commerces : 20% du nombre d'emplacements de voitures,
- Constructions à usage d'hôtels : 5% du nombre d'emplacements de voitures,
- Autres constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UB 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UB 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En secteur UBa

Obligation de planter

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera, pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface : il est exigé 1 arbre de haute tige ou 5 m² de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

Obligation de réaliser des espaces communs

Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m² d'un seul tenant.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

En secteur UBb

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation doivent être traités par des plantations et des pelouses. Ils doivent constituer le prolongement naturel des espaces publics et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UB 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.