

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB (UB, UB1, UB2, UB3)**Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine dense qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont d'âges divers et les constructions scolaires présentent un caractère de modernité qui n'est pas présent en zone UA. Les constructions ne sont pas dans leur majorité édifiées en ordre continu.

Cette zone est constituée de 4 secteurs: UB, UB1, UB2, UB3.

Les secteurs UB1 et UB3 sont concernés pour partie par la réglementation relative aux zones inondables figurant au titre I du présent règlement.

Dans la zone UB2 l'article L 123-2-a du Code de l'Urbanisme s'applique aux périmètres repérés sur les plans de zonage. Cette règle a déjà été partiellement établie pour la zone de l'Albarède lors de la modification du POS en date du 19 Octobre 2009

Le secteur UB1 ne doit recevoir aucun développement urbain compte tenu de sa situation difficile en entrée de ville.

La zone UB est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Section I - Nature de l'occupation du sol**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.

En tous secteurs sauf UB1 :

- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les campings
- Les terrains de stationnement des caravanes et les mobile-homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières ainsi que 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.
- ***Dans le périmètre d'application de l'article L 123-2-a, en l'absence de projet d'ensemble les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes d'une superficie supérieure à 20 m² de Surface de plancher par bâtiment existant***

En secteur UB1 :

- Toute construction nouvelle ayant pour objet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. est interdite, sauf autorisation sous condition (cf article 2).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :

- Leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)

- Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

- ***Dans le périmètre d'application de l'article L 123-2-a, en l'absence de projet d'ensemble seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, à concurrence de 20 m² de Surface de plancher par bâtiment existant.***

En secteur UB1 :

- Toute construction n'ayant pas pour objet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Les extensions d'activités existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante sans toutefois dépasser 100 m².

Section II - Conditions de l'occupation du sol**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

I – Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II-Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Dispositions spécifiques :

- Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilité est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales. (Exemple : bassin de retenue, noue, cuve enterrée, chaussée réservoir, disposition de surface favorisant la rétention, etc ...)
- Dans toute parcelle une superficie de 20% de la surface de la parcelle doit être laissée en espaces libres. 50% des espaces libres sont à laisser en pleine terre.

Gestion des déchets

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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 avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

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

Toutefois, des 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.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit 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 mètres.

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 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres.
- Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.
- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Dans le cadre d'un projet d'ensemble.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à 15 m, cette distance ne tient pas compte de la profondeur des balcons dont la dimension depuis le bâtiment sur lequel ils sont appuyés ne peut excéder 2 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si au moins l'un des bâtiments est un rez de chaussée de 4.00 m de haut au plus.
- En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond, ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les règles ci-dessus mentionnés ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale autorisée sera de :

- 100% de la surface comprise dans la bande des 15 mètres.
- 10% de la surface résiduelle du terrain telle que résultant de l'application de l'article UB7.

L'emprise maximale autorisée sera de 40% de l'assiette du projet, sauf s'il s'agit de la réhabilitation d'immeubles existants.

Dans le périmètre d'application de l'article L 123-2-a, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Dans tous les cas, l'espace résiduel libre dans l'emprise d'un projet sera au moins conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales. Pour la zone UB, le coefficient d'espaces libres est fixé à 20% au moins de la surface de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale 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 du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cependant, pour les constructions à usage d'habitation de type "collectif" construites après le 1er janvier 1948, dans le cas d'une restructuration des toitures existantes visant à les remplacer par des toitures en pentes, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à:

- Secteurs UB, UB 1 et UB2 = 11 m avec au plus 3 niveaux à l'exception des constructions à usage d'habitation de type "collectif" existantes pour lesquelles la hauteur maximum admissible, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, est de 15 m avec au plus 5 niveaux à compter du rez-de-chaussée.
- Secteur UB 3 = 22 m avec au plus 6 niveaux

La hauteur maximale autorisée hors de la bande de 15 mètres telle qu'elle résulte de l'article UB 7 est fixée à 5 mètres.

La hauteur maximale autorisée hors de la bande de 15 mètres telle qu'elle résulte de l'article UB 7 est fixée à 5 mètres sauf dans le périmètre d'application de l'article L123-2-a.

La hauteur maximale des bâtiments d'enseignement et sanitaire n'est pas réglementée.

Hauteur relative

La hauteur totale des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois 1/2 la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre 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 de la zone urbaine dense, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 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 mètres, 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 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone de bruit définie sur les plans de zonage, les habitations devront respecter les normes d'isolation acoustique de l'arrêté du 23 février 1983.

I. Dispositions générales

Les dispositions proposées ne visent en aucun cas à produire un mimétisme des caractéristiques anciennes, classiques ou locales; la conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

En aucun cas, concernant les constructions et installations à réaliser ou à modifier, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Toutefois, l'utilisation de matériaux utilisés dans le cadre du développement durable, et les formes architecturales qui en découlent ouvriront droit à des dérogations au présent article UB 11.

II. Dispositions particulières

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant.

Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnement des façades existantes.

1- Façades :

La façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; elle présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de teinte à choisir dans le nuancier de la commune.

Les revêtements bois sont autorisés.

Les badigeons peints sont interdits.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

2 – Ouvertures et menuiseries :

Pour les constructions existantes : le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Ne seront pas autorisés les portails sur rails extérieurs disposés en façades

3- Toitures :

1) Toiture à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérise la zone urbaine. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faitages et lignes d'égouts.

Les toitures peuvent être en tuiles de type méditerranéen, de tonalité non uniforme, claire. L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Dans la zone UB , les toitures terrasses et matériaux autres que la tuile sont autorisées.

Les pentes des toitures tuiles doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35%.

Dans l'ensemble des secteurs :

- La pente des toitures variera de 15 à 35% au-dessus de l'horizontale
- Le matériau de couverture des toitures en pente sera la tuile de type méditerranéen.
- Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, avec une implantation sensiblement parallèle à celle de (ou des) l'immeuble(s) voisin(s), les versants de la toiture devront obligatoirement être de même sens que ceux des constructions existantes, ou, s'il y a 2 voisins, de celle dont la hauteur sous-faîte se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les toitures terrasses et les superstructures techniques sont autorisées pour la réalisation de logements sociaux, dans la zone UB, à la condition d'une bonne insertion architecturale dans le projet d'ensemble.

Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne ; L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

2) Ouverture en toiture :

Les ouvertures en toiture type « châssis tabatière », sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,50 m².

(Châssis tabatière : ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'aluminium, etc. ...).

Les crevés de toitures type « tropézienne », sont autorisés pour la réalisation d'espace solarium.

4- Équipements et façades :

1) Grilles et gardes corps :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées.

Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de GANGES.

Les garde-corps des balcons créés seront en ferronnerie de forme non galbée

1) Grilles et gardes corps :

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice. Ils sont interdits, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

2) Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

3) Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

4) Gaines d'appareils de ventilation :

L'installation de gaines d'appareils de ventilation est interdite en apparent en façade. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

5) Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum. Les écoulements des compresseurs devront être guidés vers les caniveaux ou les canalisations d'eau pluviale, sans ruissellement sur les trottoirs.

6) Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. Toutes les formes de capteurs solaires sont possibles sous réserve qu'elles s'intègrent dans une réflexion architecturale du projet, et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

7) Les antennes paraboliques :

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.
Dans les immeubles collectifs, les paraboles collectives sont obligatoires.

5- Clôtures :

Les clôtures seront implantées à l'alignement du domaine public.
Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Les clôtures nouvelles, seront constituées en fonction des clôtures existantes dans l'environnement du terrain bâti.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

Sans précision spécifique sur le terrain, la clôture aura au plus 1.80 mètres de haut et sera constituée d'un mur bahut maçonné de 0.80 mètre au plus et d'un grillage à maille rigide verte pris dans une végétalisation en arrière de cette clôture.

6- Vitrines commerciales :

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les seuils des boutiques seront réalisés soit en pierre massive, soit habillés par une plaque de métal. Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT*Prescriptions générales*

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation sauf logements sociaux:
 - Au moins deux emplacements de stationnement par unité d'habitation (logement) qu'elle que soit sa taille et son type.
 - Cette disposition s'applique également pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants soumis ou non à autorisation.
- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les constructions à usage de commerces courants une surface affectée au moins égale 60% de la Surface de plancher de l'immeuble.

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 ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application du Code de l'urbanisme.

Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé pour les bâtiments publics.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque opération de construction ou de lotissement ayant pour effet la réalisation de plus de deux logements doit comprendre les espaces libres plantés conformément aux prescriptions de l'article UB4.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB n'est pas réglementé dans les secteurs UB, UB2, UB3.

Il est fixé à 0.50 dans le secteur UB 1.