

## ZONE UB

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE UB-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB-2.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Dans le secteur concerné par la servitude de projet matérialisé au document graphique, les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-2.

*Dans le seul secteur UBb :*

- Les constructions destinées aux activités commerciales, à l'exception de celles autorisées à l'article UBb-2.

#### ARTICLE UB-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et 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.
- L'extension mesurée des constructions existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.

- Les constructions à usage de bureau dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt, s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone.
- Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront respecter les principes énoncés dans la pièce n°5 du dossier de PLU.
- En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur annexé au PLU.
- Dans le secteur concerné par la servitude de projet matérialisé au document graphique, seules sont autorisées :
  - les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU).
  - le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU).
  - l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réalisés en une ou plusieurs fois.
  - les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU, soit à compter du 03/07/2019 et ce jusqu'au 03/07/2024. A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Dans le seul secteur UBa :

- Les constructions destinées aux activités commerciales dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le seul secteur UBb :

- Les constructions destinées aux activités commerciales d'une surface de plancher inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup> (au total par opération).

## ARTICLE UB-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

- Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus et générant une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de mixité sociale ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de division.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

##### Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 60% du terrain d'assiette.

##### Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 40 % du terrain d'assiette.

#### 2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

##### Dans le secteur UBa :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

##### Dans le secteur UBb :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

##### Dans l'ensemble de la zone UB :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

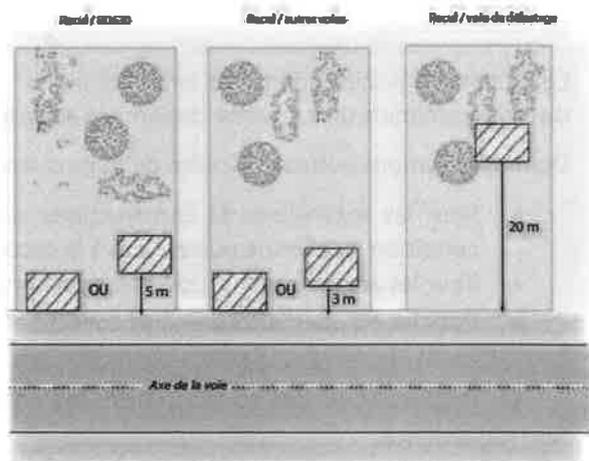
Les constructions doivent être implantées :

Par rapport à la RD630 :

- Soit à l'alignement de l'emprise de la voie.
- Soit à 5m minimum de l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies :

- Soit à l'alignement de l'emprise de la voie.
- Soit à 3m minimum de l'emprise de la voie.



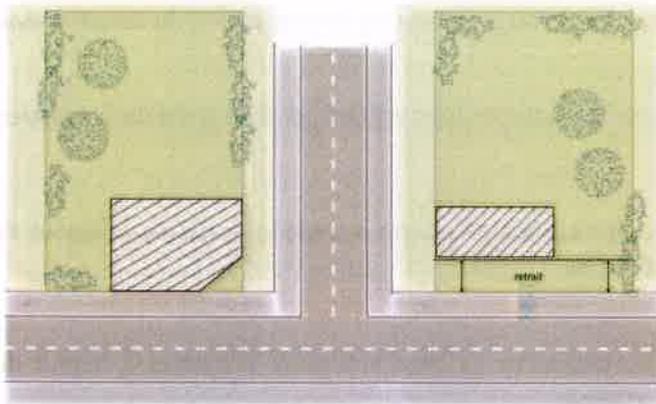
Par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé n°12 :

- A un minimum de 20m de l'emprise de la voie.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Retrait ou pan coupé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes

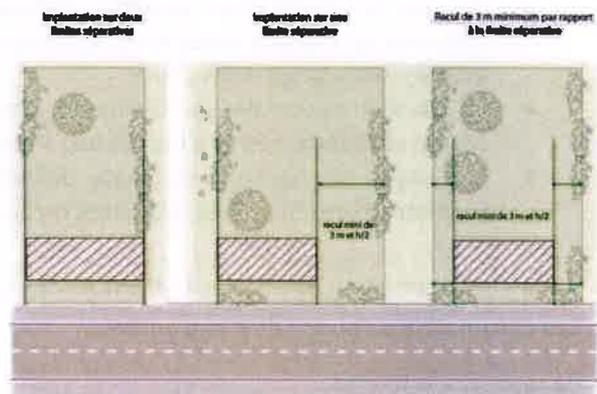


#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une des deux limites séparatives ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions autorisées à condition qu'elles soient implantées à un minimum de 6 mètres de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.



Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles à titre exceptionnel:

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Non réglementé.

## Article UB-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.
- Les annexes non accolées à la construction principale ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessous.

### 2. Dispositions spécifiques :

#### *Façades :*

- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être restaurés et conservés.

#### *Toitures :*

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires, à l'exception des annexes non accolées à la construction principale.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% environ de la superficie totale de la couverture.

#### *Clôtures :*

Les clôtures situées en limite avec l'espace public doivent être constituées d'un soubassement maçonné enduit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. La hauteur des soubassements maçonnés sera comprise entre 0,50 à 1 mètre. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

Pour les clôtures situées en limite du domaine routier départemental, les murs maçonnés sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. Les soubassements maçonnés de 0,50 à 1 mètre sont autorisés. La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

### Article UB-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il sera créé un (ou plusieurs) espace(s) collectif(s) qui sera planté et aménagé, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 600 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

### Article UB-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

1 – Les règles de stationnement par destination :

**Pour les locaux d'habitation :**

- Il est imposé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (valeur arrondie).
- Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

**Pour les logements locatifs aidés par l'Etat :**

- Il est imposé un minimum d'une place par logement.

**Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :**

- Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.

**Pour les commerces et activités de services :**

- En cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour les surfaces commerciales et de services de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il est exigé une place de stationnement par tranche (entamée) de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires au-delà des 200 premiers m<sup>2</sup>.

**Pour les constructions à usage d'entrepôt et de bureaux :**

- Il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

**Pour les établissements de santé ou d'action sociale :**

- Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

**2 - Mutualisation des espaces de stationnement :**

- Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.
- En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations.

3 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le

constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

## Equipements et réseaux

### Article UB-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1. Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.
- 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 sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.
- Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.
- Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

#### 2. Voirie :

- L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux lots est soumise aux conditions minimales suivantes :
- Elles devront avoir :
  - 6 mètres minimum de plate-forme et 3,5 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
  - 8 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres de chaussée minimum pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

- D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

## Article UB-9 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1 Eaux usées :

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.

#### 2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

### 3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

