



# **Les règles applicables en zones UB**

# ZONE UB

## **ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES**

Sont interdits :

- 1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- 2- Les terrains de camping et de caravaning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.
- 7 - Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.

## **ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement

3- De plus, sont autorisés sous conditions en zone UB :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il relève d'une des catégories de construction autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

## **ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé

# ZONE UB

## ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées (incluant les extensions), ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.

### B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou jusqu'au faîtage pour les annexes uniquement)

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation de type collectif
- 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation de type individuel pur, individuel groupé ou mitoyen et les autres constructions.
- 3,50 mètres au faîtage pour les annexes, abris, remises.

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 sur la propriété voisine dès lors que l'épannelage de la rue reste cohérent.

### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### ➤ Hors agglomération.

Aux abords des voies de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.

Suite article 4 →

# ZONE UB

## ➤ Dans les autres cas :

1. Habitat collectif : la façade principale des constructions devront être implantées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en retrait dans une bande de 0 à 15 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
2. Habitat individuel et autres constructions : la façade principale des constructions devront être implantées dans une bande de 0 à 5 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
3. Les annexes, abris, remises seront implantés de préférence à l'arrière de la construction principale.
4. Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.
5. 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.
6. Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone U.
7. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives. Seul l'habitat collectif peut être implanté soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les bâtiments non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

# ZONE UB

## ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. 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. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

2) Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...).

3) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

4) Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction

5) Les toitures et les ouvertures :

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.
- Les toitures nouvelles, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal ou matériaux d'aspect similaire et de teintes locales.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.

6) Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.
- Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 sur rue et de 1,80 m en limites séparatives ou de fond de parcelle.
- Les clôtures donnant sur l'espace public seront conçues :
  - d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
  - d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :
  - en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
  - en mur ou en pierre
  - en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

# ZONE UB

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles doivent être conservés.
- 5) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 6) Les espaces libres (*espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement*):
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence 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.

# ZONE UB

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

3 - En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Dans tous les cas, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5- 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.

6- Autres dispositions :

- En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.
- En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.
- 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.
- En application du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Suite article 7 →

# ZONE UB

## 7- Pour les locaux d'habitation

1 - Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2 - Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour les opérations supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 8- Pour les commerces :

Il est exigé une place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

## 9- Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

## 10- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

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

## 11- 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.



# ZONE UB

## ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

### **1) Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### **2) Voirie :**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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 (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### **3) Accessibilité**

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

# ZONE UB

## ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

### **A – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### **B – Assainissement**

#### ➤ *Eaux Usées domestiques*

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

#### ➤ *Eaux Usées non domestiques*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### ➤ *Eaux Pluviales*

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

### **C – Electricité**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### **D – Télécommunication**

Les nouvelles 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).