CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB comprend plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

La zone UB regroupe les espaces d'interface entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires. Ils englobent des fonctions de centralité. Ils se caractérisent par des formes urbaines mixtes.
Le PLU vise à y :

- *permettre la densification urbaine*
- *assurer une transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires*
- *structurer le paysage, notamment en entrée de ville.*

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à l'exception des cas prévus à l'article 2
- Les installations d'habitations légères de loisirs (HLL) et résidences mobiles de loisirs (RML), à l'exception des cas prévus à l'article 2
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En bordure des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement :

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, mes drainages…à l'exception des dispositions précisées à la règle n°4 du SAGE (cf. dispositions générales).

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) délimitée sur les documents graphiques du règlement et présentée en pièce n°4 du dossier de PLU sera respectée.
- Sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 4 000 m², les constructions destinées à l'habitation à condition de respecter une densité minimale de 15 logements par ha
- Les constructions destinées à l'habitation s'inscrivant dans une opération de 10 logements ou plus, à condition de se composer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et de ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Le stationnement de caravanes, d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL) et résidences mobiles de loisirs (RML) pour une durée inférieure à 2 ans à condition :
    - qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux,
    - d'être lié à un permis de construire en cours,
    - et de pas excéder pas 2 ans à compter de l'autorisation de construire.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes détachées de la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les principes d'accès et de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, y compris la collecte sélective des ordures ménagères conformément à la Charte des déchets de l'agglomération.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension d'une construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Les prescriptions des schémas d'assainissement seront respectées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au schéma d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront de préférence enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Dans les nouvelles constructions composées de plus de 2 logements, un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,

Exemples d'implantations possibles :

- en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques, dans le cas des extensions de constructions existantes, et de 5 mètres pour les constructions neuves.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
2) pour prolonger les conditions d'implantation d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) de qualité et en bon état, ou des groupes de constructions existants.
3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement…
4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
5) si une construction significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les annexes détachées de la construction principale et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les annexes détachées de la construction principale et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

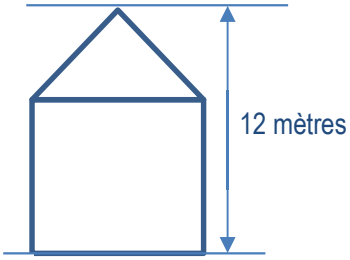
Sans objet.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

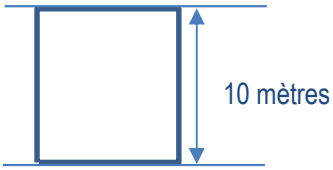
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

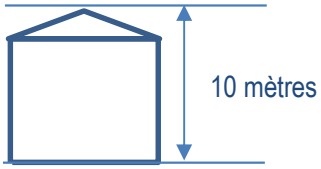
Toiture à pente supérieure à 35 °



Toiture terrasse



Toiture à pente inférieure à 35°



Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 4,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public, sauf impossibilité technique.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis et urbains identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement

Pour assurer la protection des éléments bâti et urbains repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture lorsqu'elle existe. A défaut, ils s'intégreront dans l'aménagement paysager.
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants.

Les plaques béton ne sont autorisées :
- qu'en soubassement de 25 cm de hauteur maximale
- ou jusqu'à 50 cm en cas de fort dénivelé du terrain.

Les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les portails s'intégreront dans la constitution de la clôture notamment en termes de hauteur ou d'aspect.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :
- Pour des raisons de sécurité ou de sureté ;
- le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- en bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

En bordure des voies et des espaces publics :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

Les clôtures seront constituées soit par :
- un mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.
- un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif ajouré ou non-ajouré. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.
- Un dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre, ardoise…).
- Un dispositif à claire-voie.

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de panneaux grillagés de couleur foncée ;
- Soit des parois ou dispositifs à claire voie.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à être le moins visible du domaine public.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les règles ci-dessous pourront être assouplies en cas de forte impossibilité technique, de configuration de la parcelle ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- une place de stationnement par logement (sauf en cas de logements locatifs social – Cf. dispositions générales) ;
- pour les vélos, un espace d'une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :
Une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les vélos, un espace d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les principes paysagers définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.