

ZONE UB

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans la zone UB :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-1.2.
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières.
- 3 - Les constructions à destination de commerce de gros, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-1.2.
- 4 - Les constructions à destination d'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-1.2.
- 5 - Les constructions à destination industrielle.
- 6 - Les constructions à destination d'entrepôt.
- 7 - Les constructions à destination de cinéma.

Il est par ailleurs interdit dans la zone UB :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 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.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone UB :

- 1- Les constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.
 - 2- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances.
 - 3- Les constructions à usage de commerces de gros à condition que la surface de plancher de vente ne dépasse pas 400 m².
 - 4- 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 identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
 - 5- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.
 - 6- 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 aux différents articles concernant la présente zone.
 - 7 - De plus, sont autorisés sous condition, 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, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de construction de plus de 2000 m² de surface de plancher devra consacrer 50% de cette surface à la création de logements au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur, dont 30 % de logements locatifs sociaux.

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1- L'emprise au sol maximum autorisée des constructions correspondante à la définition de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est de :

- 60 % pour les commerces et activités,
- 50 % pour les autres destinations autorisées dans la zone.

2 – L'emprise au sol pourra être bonifiée de 20 % (non cumulables) dans les cas suivants :

- si l'opération envisagée prévoit la création de logements à vocation sociale au sens de l'article L.302-5 et L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Si l'opération prévoit des constructions dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

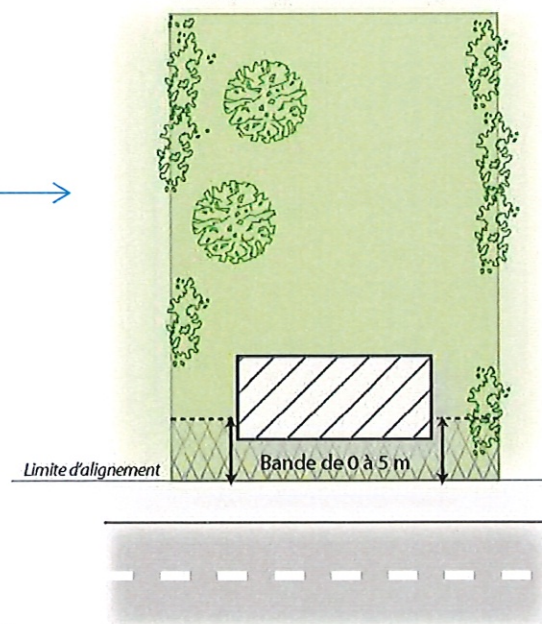
Hauteur et Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Pour les nouvelles constructions, la façade sur les voies ou emprises publiques et privées doit être implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de la limite d'alignement.

Dans le cas des extensions de constructions existantes au-delà de la bande de 0 à 5 mètres, l'extension pourra se faire en continuité de la construction.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (construction à l'arrière de la construction principale, parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise publique.

SCHEMA A TITRE INDICATIF
 Implantation des constructions nouvelles :
 Implantation dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite d'alignement



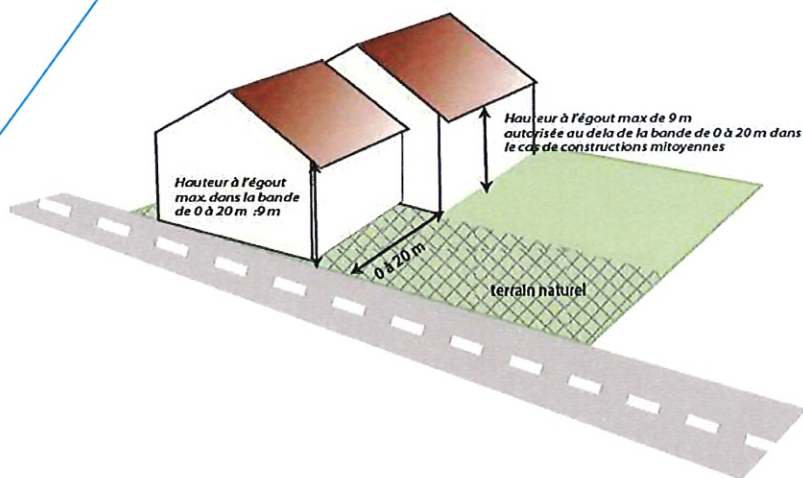
2- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur maximum au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, de :

- 9 mètres:
 - ✓ dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la façade sur voies ou emprises ;
 - ✓ Au-delà de cette bande, lorsque le projet porte sur plusieurs constructions mitoyennes.

En présence d'une construction mitoyenne existante, la construction pourra s'implanter dans le volume défini par ladite construction.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

SCHEMA A TITRE INDICATIF
Hauteur des constructions



3- Dans le cas où les constructions sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative la plus proche doit être égale à la moitié de la hauteur de cette construction au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce recul ne peut en aucun cas être inférieur à 3 mètres. La hauteur maximale au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, est de 9 mètres. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

4-La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

1. Les constructions de caractère traditionnel

Sont considérées comme étant de caractère traditionnel, les constructions qui de par leurs volumétrie, couverture, matériaux utilisés en façades, modénatures et détails architecturaux et les couleurs affectées à ces éléments, reprennent les principales caractéristiques des constructions réalisées jusqu'en 1945 sur le territoire communal.

Les constructeurs se prévalant du caractère traditionnel de leur projet, soit pour des constructions neuves y compris des annexes, soit pour la réhabilitation des constructions existantes et / ou leur extension, doivent respecter l'homogénéité architecturale, urbaine et paysagère du type de constructions servant de modèle au projet et l'environnement dans lequel il s'inscrit. Notamment :

- Les toitures devront avoir une pente comprise entre 25 et 35 % et être couverte en tuiles canal ou présentant un aspect similaire ;
- Les matériaux utilisés et en particulier ceux qui seront apparents devront permettre une bonne intégration aux bâtiments existants ;
- Les façades enduites devront respecter les teintes du nuancier du SDAP (cf. annexe du règlement).

2. Les constructions contemporaines

Sont considérées comme étant de caractère contemporain, les constructions dont la volumétrie, l'aspect, les matériaux utilisées, présentent des caractéristiques innovantes par rapport aux constructions traditionnelles et notamment permettent de répondre aux exigences en matière d'efficacité énergétique.

Les constructeurs se prévalant du caractère contemporain de leur projet de construction neuve ou des extensions de constructions plus traditionnelles, doivent respecter l'intégration de ces projets dans leur environ immédiat.

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet pourra 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. »

2- Les constructions contemporaines

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

3- Les clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'éléments ajourés (dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres),
- Par un mur plein si la clôture participe à un alignement de façades,
- Par une grille ou un grillage accompagné de haies d'essences locales mélangées.

4- Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces non imperméabilisés :

30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non imperméabilisés.

2- Espaces libres et plantations :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. De plus, pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.
- Les terrasses végétalisées pourront être comptabilisées en espaces non imperméabilisés.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit-être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 – Habitations :

- Une place pour une surface inférieure à 60m² de surface de plancher.
- Une place par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement , en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2 – Commerce et activités de services dont la surface de vente est supérieure à 200m²

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :
 - Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture.
 - Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés.
 - Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture.

5 – Local vélos / poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos/poussettes.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

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

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, 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 .

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, 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 Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – 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.

2 – 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 n'est pas encore 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.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

Les nouvelles constructions devront être raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.