Dispositions applicables à la zone UB – Zone urbaine périphérique des cœurs de ville des pôles relais

UB

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
    - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
    - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
    - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
    - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

UB

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.4 Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

- Les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) figurant sur les atlas des zones inondables annexés au PLUi.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination, à l'exception de la destination « équipement collectif et service public » à condition de préserver la façade commerciale existante.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 4 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou rez-de-chaussée + 3 étages dans le cas de toitures sans pente).
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
    - soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport à la rue, les nouvelles constructions chercheront, de façon privilégiée, à s'implanter en respectant une distance par rapport à l'alignement proche de celui respecté par les constructions principales voisines (constructions situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne).
- Ce recul ne pourra jamais être inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement.
    - Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence avec le tissu bâti environnant.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas règlementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
    - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :
    - soit sur une ou plusieurs limites,
    - soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UB et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi). Une construction d'une hauteur supérieure à 5m devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction (H=L).

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² et dont la hauteur totale est inférieure à un niveau et un toit ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis à vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).
- Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
    - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- L'emploi des couleurs vives est interdit
- La proportion de couleur sombre doit rester faible.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

4.2 Caractéristiques des percements

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 22 unités minimum au m^2.
- L'éclairement des combles doit être assuré :
    - Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et

présenter des proportions plus hautes que larges ;

- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.

- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 40°.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont soit encastrés, soit posés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,70 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Toutes les clôtures doivent être composées :
  - soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits),
  - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
  - soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
  - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.

- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
    - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
    - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

- Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
    - une performance énergétique,
    - un impact environnemental positif,
    - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Article UB6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
    - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher, pour une construction de 90 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
    - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
    - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole :	Non réglementé
Hébergement :	Non réglementé
Logement :	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2
Commerce et activités de services :	Non réglementé.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos :
    - Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.
    - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m^2 doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.

III) Équipement et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte

à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).