

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre semi-continu ou discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond à des secteurs d'extension de la zone urbaine centrale, moins denses et plus récents, qui s'inscrivent néanmoins aujourd'hui pleinement dans l'enveloppe urbaine du village, avec un fort potentiel de renouvellement urbain et de densification.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les équipements collectifs, les activités d'accompagnement (bureaux, services etc...) et les activités artisanales sont également admises.

La zone UB est concernée par :

- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1, 2, 3, 5 et 7.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 20 septembre 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2016.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt
 - industriel
 - de commerce

- b) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.

- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.

- d) l'ouverture de carrières

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :
 - **d'habitation**, sous réserve que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, un minimum de 25% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé,
 - **artisanal** dans la limite de 150 m² de surface de plancher*

- b) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- c) **les piscines*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

- d) **Les annexes*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,

- e) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UB 3**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Accès* :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
 - la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
 - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les parcelles comportant des constructions existantes ne peuvent avoir un accès supplémentaire. L'accès existant doit être maintenu et commun aux constructions existantes et futures.
- d) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Voirie* :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Sous réserve de la prise en compte du coefficient de ruissellement maximal autorisé (cf Dispositions Générales - Titre 8 et Annexe n°07-1 du présent PLU), les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : *Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.*

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,40 m**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Le long des voies et emprises publiques et dans **la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

Les piscines s'implanteront **avec un retrait minimum de 2 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bord du bassin.

Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **aménagement* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **extensions* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent s'implanter :

- soit **sur une limite séparative au plus** (ordre semi-continu) ;
- soit **en retrait** des limites séparatives à une distance au moins égale à **4 m**.

Dans la bande de constructibilité secondaire

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

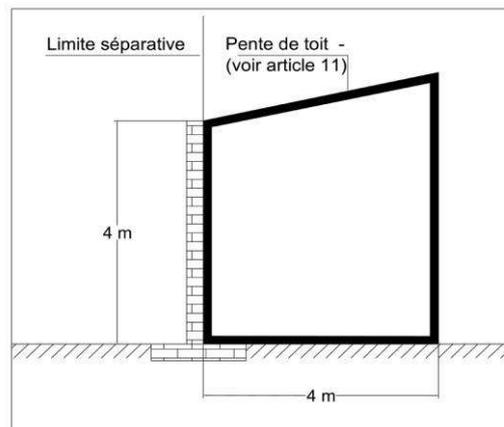
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « joutant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Les piscines s'implanteront avec **un retrait minimum de 2 m** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bord du bassin. Ce retrait peut toutefois être abaissé à 1 m dans le cas des tènements inférieurs à 300 m².

Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **aménagement* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **extensions* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

Article UB 8

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

Les constructions situées sur un même tènement * devront s'implanter, soit en mitoyenneté, soit avec un recul d'au moins 4 m.

Cette distance ne s'applique ni aux piscines, ni aux annexes d'une superficie inférieure à 10m².

Article UB 9

Emprise au sol

L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante sans pouvoir excéder 20 % de la surface de plancher existante, et sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante, ou à la réalisation d'une construction annexe.

Dans le secteur UB, le Coefficient d'Emprise au Sol* est limité à **25%**, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **8 m**.

La hauteur maximum des constructions à usage d'annexes est fixée à **4 m**.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes)

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones

Article UB 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements en surface ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement * réparti de manière homogène.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.
- 1 place pour les logements locatifs sociaux

Pour les constructions à usage hôtelier, de bureaux :

- 1 place de stationnement * par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement * par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux. Leur dimension minimale est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article UB 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- **de la composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- **de la topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée ;
- **de la composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UB 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UB 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

