

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

La zone comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur UBa correspondant à des zones d'urbanisation anciennes, moyennement dense, dans lequel les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'emprise au sol sont différentes du reste de la zone.
- un secteur UBb correspondant à des zones d'urbanisation moins denses, dans lequel les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'emprise au sol sont différentes du reste de la zone.

### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,

## ZONE UB

- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- les établissements à usage d'activités commerciales,
- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,

## **SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **II.1.1. Hauteur des constructions**

Les hauteurs à respecter pourront également être dépassées dans le cadre de projets publics suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : hôpital, équipement sportif...

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ un seul niveau de combles aménageables),
- la hauteur des constructions à usage d'activité mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9m au point le plus élevé.
- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut.

#### **II.1.2. Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes. Cette emprise au sol est portée à 60% pour les autres constructions.

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes. Cette emprise au sol est portée à 40% pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à

## ZONE UB

l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

### II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer :

Dans le secteur UBa, la façade sur rue des constructions et installations doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie
- soit, si la rupture d'alignement porte sur un front à rue supérieur à 15m, avec un recul de 5m minimum et 25m maximum.

Dans le secteur UBb, la façade sur rue des constructions et installations doit être implantée avec un recul de 5m minimum et 25m maximum.

Dans toute la zone :

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

### II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur

## ZONE UB

- au-delà de cette bande de 20m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3.20 m au faîte.

Les annexes d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

### **- Implantations par rapport aux limites non latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

## **ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales

## ZONE UB

### ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

#### II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

#### II.3.2. Traitement paysager

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

#### Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

#### Espaces paysagers communs extérieurs

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte ;
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

### ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

#### Normes

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des

## ZONE UB

véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum :

- une place par logement < à 75m<sup>2</sup> de surface habitable, sur l'unité foncière.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m<sup>2</sup> de surface habitable, sur l'unité foncière (y compris garage),

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces, à destination autre que l'habitat, en logement,
  - d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,
- Il doit être créé :
- une place par logement < à 75m<sup>2</sup> de surface habitable.
  - deux places de stationnement par logement > à 75 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Cas particuliers :

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé :

- 0,5 place minimum par logement si le projet se situe à moins de 500m de la gare,
- 1 place minimum par logement si le projet se situe à plus de 500m de la gare.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

## SECTION III - Équipements, réseaux

### ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

## ZONE UB

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

#### **III.2.1. Eau potable / Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **III.2.2. Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

#### **III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

## ZONE UB

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,..) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

### III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.