

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE (UB)

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros		X	A l'exception des « show-room »
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Sont uniquement autorisées les ICPE soumises à déclaration et : - Correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants - Dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante - Compatibles avec les infrastructures et constructions existantes
	entrepôt		X	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits. Toutefois, l'aménagement d'aires de camping-car dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une autorité publique est autorisé.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
 - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas dépasser une hauteur de 12 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 2- Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas être composées de plus de 3 niveaux. Elles peuvent, par exemple, être composées de l'une des façons suivantes :
 - RdC + comble
 - RdC + 1 étage droit
 - Rdc + 1 étage droit + combles
 - Rdc + 1 étage droit + 1 étage droit

- 3- Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation individuelle peut être modifié pour s'harmoniser aux constructions avoisinantes ou lorsqu'un nombre excessif de niveaux serait de nature à porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des lieux.
- 4- La hauteur des constructions à destination d'habitation collective peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 5- La hauteur des constructions à autre destination que l'habitation peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 6- Sans préjudice des dispositions relatives à la sécurité publique, le niveau du rez-de-chaussée peut être limité compte tenu du caractère des constructions avoisinantes ou lorsqu'une surélévation excessive aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 7- La hauteur des annexes (accolées ou non), des extensions et des dépendances des constructions peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions doivent s'implanter de façon harmonieuse par rapport à l'alignement ou au retrait observé par les constructions contigües existantes, de façon à assurer la continuité visuelle du bâti.
- 2- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
 - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
 - Les bâtiments ou équipements publics

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...) ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
 - d'un ou plusieurs éléments à versants, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
 - d'une toiture terrasse.

- 3- Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :
 - de la même manière que la construction principale. Toutefois, la pente peut être réduite pour les annexes et les extensions.
 - d'un toit terrasse.
- 4- A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé. Cette disposition ne concerne pas les annexes aux constructions à usage d'habitations.
- 5- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 6- Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2.4.1. Sont exigées au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement (garage compris).
2. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 mètres, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.
3. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
4. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m², une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée affectée à la vente.
5. Pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place de stationnement pour deux lits et 3 places par cabinet de consultation.
6. Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et une place pour 15m² de salle de restaurant.
7. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m² de salle.

8. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
9. Pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe pour les établissements de premier degré et trois places de stationnement par classe pour les établissements de second degré.
10. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

2.4.2. Modalités d'application :

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En particulier, l'accès ne sera pas autorisé sur les sections de la rue du Jeu de Paume et de l'avenue J.-F. Kennedy repérées sur le règlement graphique.

3.1.2. Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

4. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.