

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UB comprend un secteur :

- UBz concerné par le SPR (ex ZPPAUP) dans lequel s'applique le règlement du SPR (ex ZPPAUP) en plus du règlement du PLU
- UB1 où l'assainissement est autonome.

La zone UB est concernée par des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.

Des secteurs de la zone UB sont concernés par **des orientations d'aménagement** (se reporter au document 2b du PLU) et à ce titre **sont repérés par une trame** sur les documents graphiques.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Les constructions à destination : - d'exploitation agricole et forestière, en dehors de celles admises au I.2

- de commerce de gros, en dehors de celles admises au I.2.
- d'industrie
- d'entrepôt, en dehors de celles admises au I.2
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les extensions des constructions agricoles existantes.
- Les extensions des constructions de commerces de gros existants.
- Les extensions des constructions d'entrepôts existants.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, voies privées ouvertes à la circulation publique et places publiques,

Ces reculs ne s'appliquent pas pour les annexes, ni pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

Hors agglomération Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD458, RD 59	Habitations Autres constructions	35 m de l'axe 25 m de l'axe
RD 158, RD 859	Habitations Autres constructions	15 m de l'axe 10 m de l'axe
RD 133, 71	Habitations Autres constructions	25 m de l'axe 15 m de l'axe
Autres voies	Toutes	4 m de l'alignement actuel ou futur

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait des limites séparatives : d'une distance au moins égale à la demi hauteur avec un minimum de 4m SAUF pour l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places sauf le long des voies départementales où le recul minimum est porté à 5 m et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions. Aucune distance n'est imposée pour les piscines.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faitage de la construction.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres et à 3,5 m pour les annexes.

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres pour les équipements publics, les hébergements et les cinémas.

Les hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètres en cas de toiture terrasse/ toiture plate.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent dans le secteur UBz.

Clôtures

- Les murs de clôture en pierres seront conservés dans leur dimension et leur aspect.
- Les clôtures en limite de la zone A et N : les clôtures devront obligatoirement être constituées d'un grillage.
- Les clôtures en limite séparative : la hauteur de la clôture ne dépassera pas 1,80 m, dont une hauteur de mur ne dépassant pas 1 m.
- Les clôtures à l'alignement des voies devront être constituées d'un muret enduit, d'une hauteur comprise entre 40 et 100 centimètres. Le long des RD 59, 71, 133 et 158, les murs de clôture jusqu'à 1,80 m sont admis.
- Dans les secteurs concernés par les risques naturels d'inondation, des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent.

Façades

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

Toitures

Les toitures, exceptées les toitures terrasses/toitures plates, devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite rouge ou panachée. Les tuiles noires / brunes sont interdites.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est à éviter : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface

Pour les secteurs concernés par des OAP, au moins 30 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

III- Stationnement

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extensions et de changement de destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² ou de 20m² pour un garage.

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement

0 – 50 m ² de surface de plancher	1 place exigée
50 – 100 m ² de surface de plancher	2 places exigées
+ de 100 m ² de surface de plancher	3 places exigées

- Pour l'hébergement : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

- Pour les commerces et les locaux à usage artisanal : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher
- Pour les hôtels et restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.
- Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

- Le stationnement des vélos doit être prévu

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par tènement. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

IV.2- Desserte par les réseaux :

- Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement : Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

> Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Dans le secteur UB1, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place. Elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

> Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.