

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par un risque inondation modéré par débordement, pour lesquels des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Elle est également concernée, en partie, par un risque inondation fort par ruissellement, pour lequel toutes nouvelles installations et constructions seront à proscrire, et dont, seules les extensions modérées pourront être autorisées, sous conditions. Ces secteurs inondables sont caractérisés par des trames spécifiques portées sur les documents graphiques.

De plus, une partie de la zone est concernée par un risque incendie de forêt élevé, pour lequel, les nouvelles installations sont à proscrire. Des extensions limitées pourront être autorisées, sous certaines conditions. Les secteurs concernés par ce risque sont identifiés par l'indice « f », sur les documents graphiques.

Elle comprend **un secteur UBa** correspondant à un secteur d'équipements publics et collectifs (écoles, cantine, centre socio-culturel, etc.), de commerces et services.

Enfin, une partie de cette zone est concernée par un périmètre de protection rapproché de captage public, pour lequel, les nouvelles constructions seront interdites. Seuls pourront être autorisés l'extension des installations et des constructions existantes, les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation de l'eau et à la lutte contre les risques d'inondation. Ce périmètre est indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - *soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - *soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les constructions aux destinations suivantes :
 - . industrie,
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Dans le secteur UBf, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UB2 est interdit.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UB2 est interdit.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UB2 est interdit.

- De plus, dans le **secteur UBa**, sont interdites :
 - * les constructions à usage d'habitation,
 - * les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - * les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
 - * les constructions à usage d'entrepôt,
 - * les constructions à usage artisanal,
 - * les constructions à usage industriel.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;

* que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;

* que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

Dans le secteur UBf, seuls pourront être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à la date d'approbation du P.L.U. soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes. En aucun cas, la surface créée ne pourra dépasser 50 % de la surface existante.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores. En aucun cas, la surface de plancher créée ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher existante.
- L'extension en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et ayant à cette date une surface de plancher au moins égale à 80 m². En aucun cas, la surface de plancher créée ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher existante. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².
- Les garages, piscines et abris de piscine, dès lors qu'ils constituent une dépendance d'une construction à usage de logement existante à la date d'approbation du P.L.U..
- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements liés à ces équipements.

- L'extension des bâtiments agricoles. En aucun cas, la surface de plancher créée ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des captages.
- L'extension des installations et des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U..
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- L'aménagement, la surélévation et l'extension limitée, en une seule fois, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., en vu notamment de la création d'un étage refuge, située à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel et dont l'emprise au sol après extension ne dépassera pas 20 m².
- L'aménagement, l'extension et la surélévation des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du P.L.U., hors ERP, y compris une exploitation agricole, à condition qu'ils aient pour objectif de réduire la vulnérabilité sur les biens et les personnes, et sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U..
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.
- Les équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi que les locaux non habités nécessaires à ces équipements dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et avec un calage des planchers à la cote TN + 1 mètres. Ces équipements et locaux ne doivent pas créer d'augmentation du volume remblayé et d'obstacles aux écoulements.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone UB devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
 - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, en cas d'extension des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), la Surface de plancher totale de l'extension ne pourra excéder 40 m².

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée ou forte par ruissellement, et par la zone inondable modérée par débordement figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).

Article UB4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à une distance de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

De plus, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 3 mètres ou en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article UB9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UB11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal. Les toitures terrasses sont interdites.



Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée ou forte par ruissellement, ou par la zone inondable modérée par débordement figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ;
deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : une place par 60m² de surface de plancher ;

Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article UB13 - Espaces libres et plantations.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées, dans la mesure du possible.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

