

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

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

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UBa :

- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les ouvrages techniques aériens relatifs aux réseaux de télécommunication,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères.

Dans le secteur UBa uniquement :

- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les constructions à usage de commerces,
- les entrepôts commerciaux.

Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

- les constructions à usage industriel sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées des constructions à usage industriel existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées des constructions à usage d'entrepôts commerciaux existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'agrandissement ou de la transformation de constructions à usage agricole existantes à la date d'opposabilité du PLU ou à condition qu'il s'agisse de

constructions à usage agricole de faible ampleur nécessaire à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

Dans la zone UB, y compris le secteur UBa :

- les installations classées soumises à autorisation peuvent être autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur utilisation,
- les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration peuvent être autorisées sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds.
- les extensions d'installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol ne seront admis que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB-3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

Article UB-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. – Réseau électricité, téléphone et télédistribution :

- Pour toute opération groupée, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

- Pour toute autre construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1.- Règle générale :**

Les constructions doivent être édifiées en recul ou en limite :

- Des marges de reculement indiquées aux plans,
- Des 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- Des 5 mètres de l'alignement des voies automobiles existantes ou à créer.

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m² ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

En outre dans le secteur UBa :**6.2 – Parcelles d'angle :**

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), les constructions doivent répondre aux règles suivantes :

- La ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicules et/ou piétons, à la construction doit observer un retrait de la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 m par rapport à la voie ouverte à la circulation publique ;
- Les autres façades doivent être édifiées en recul ou à alignement, en cas de recul la distance par rapport à l'alignement de cette voie devra être au moins égale à 3 mètres.

6.2. - Cas des constructions annexes et des extensions :

- Les extensions et transformations mesurées de constructions existantes doivent être implantées en recul, soit dans le prolongement de la façade du bâtiment principal existant, soit en respectant une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.

- Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des cheminements réservés aux piétons et vélos. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux piétons et vélos, au moins égale à 1,50 mètres.

- Sur les parcelles d'angles, les extensions mesurées de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une des voies ouvertes à la circulation publique automobile. En cas de recul, la distance par rapport à l'alignement de cette voie devra être au moins égale à 5 mètres.

- Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

6.3. - Exceptions :

Les règles précisées à cet article 6 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées le long d'une ou plusieurs limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2. – Cas des constructions annexes :

Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² peuvent être implantés en limite séparative ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment annexe au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à 1,50 mètres.

7.3.- Exceptions :

Les règles précisées à cet article 7 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, les réservoirs et installations techniques.

Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les uns par rapport aux autres, les constructions non contigües doivent respecter en tout point une distance de recul au moins égale à 2 fois la hauteur du nouveau bâtiment ($L= 2H$).

Article UB-9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière. Au-delà, n'est tolérée qu'une superficie inférieure ou égale à 20 m² au titre des extensions ou adjonctions.

- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre dans le secteur UBa :

Un dépassement limité des règles d'emprise au sol maximale des constructions pourra être autorisé en cas de reconstruction après sinistre pour les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas les règles précédentes.

Article UB-10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. - Hauteur absolue :****Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBb**

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 7,50 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 13 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques ...

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBb

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

10.2. - Exceptions :

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UB -11 : Aspect extérieur**11.1. – Règle générale :**

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.2. - Toitures – volumes :

- Les toitures-terrasses (non accessibles) sont autorisées sauf si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers, par exemple pour couvrir une habitation dans le même sens que la pente du terrain ce qui est une manière de l'intégrer.
- Les toitures à une seule pente à contre sens de la pente du terrain sont interdites.
- La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.

11.3. - Coloration des façades :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.
- Les nuances de coloris des façades doivent respecter le ton général qui est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les composent.

11.4 Clôtures :

Dans le secteur UBa, la création de clôtures devra respecter les normes suivantes :

- Hauteur maximale du muret 0,60m éventuellement surmontée d'une installation à claire-voie, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80m.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne pouvant dépasser 1,80 m.

Article UB-12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de constructions existantes à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d’emplacements :

Le nombre d’emplacements exigible est arrondi :

- à l’unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l’unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Dispositions générales :

La superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement de stationnement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit présenter une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,

- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers :
 - . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
 - . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.
- Etablissements d'enseignement :
 - . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
 - . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
 - . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UB-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque parcelle devra comporter au moins 40 % de sa superficie en espaces verts.

Cette règle ne s'applique pas aux édifices publics, réservoirs et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif.