

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB correspond à l'extension du centre ancien ; la vocation de ce quartier est de renforcer l'urbanisation en continuité immédiate du centre historique. Elle est dédiée à une densification ainsi qu'à une mixité urbaine importante. Elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.*

*Elle comprend un sous-secteur :*

- *Le sous-secteur UBa, situé au sein des espaces proches du centre-ville.*

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UB2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - . qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants ;

**En application de l'article 123-1-5 du Code de l'Urbanisme**, pour tout programme de constructions ou d'aménagements à destination d'habitat d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 30% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères,
- aucun accès ne pourra être créé sur la déviation (RDN7).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

**ARTICLE UB 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

**Autres réseaux :**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

**ARTICLE UB5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres ou à l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement s'il existe déjà des habitations sur cette limite (nu de façade ou projection orthogonale des balcons si le rez-de-chaussée est une circulation).

Toutefois :

Les constructions à usage de stationnement, les murs anti-bruit, les aires de stationnement et les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Le long de la RD 2007 hors déviation situé entre la limite fixée au nord par la voie des Vallons et au sud par le raccordement de la déviation sur la RD 2007, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

A l'extérieur de ce tronçon, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 2007.

Le long de la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres au moins des limites d'emprise de la voie ferrée.

#### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dans les cas de constructions implantées en mitoyenneté, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment H/2, sans être inférieure à 3 mètres. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois :

- les constructions à usage de stationnement, les aires de stationnement, les annexes à l'habitation existante (pool-house, abri voiture,...), les piscines et leurs plages et les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être en limite séparative.
- les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction peuvent être implantées en limite séparative

#### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain en zone UB et à 20% dans le secteur UBa. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

8.3 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

8.5 - En application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale calculée en application du 8.1 ci-dessus, et sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

## ARTICLE UB 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

### Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

### Règles de hauteur applicables :

La hauteur ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois, en zone bleue du PPRI, la hauteur de 12 mètres pourra être majorée au maximum de 1 mètre pour mettre le bâtiment hors d'eau, le terrain naturel étant remplacé par la cote de référence de la crue conformément au règlement du PPRI. En zone d'aléa exceptionnel, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 40 cm avec l'obligation de situer le premier plancher à au moins 40cm au dessus du terrain naturel.

En application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 25% (soit une hauteur maximale de 15m) sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

## ARTICLE UB 10 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Sont interdits : l'utilisation des tuiles plates, des toits en polychlorure de vinyle, en fibre et ciment ou tôles ondulées ; les limitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en mairie.

Des dérogations peuvent être accordées si la nature des matériaux permet un meilleur respect des prescriptions environnementales du Grenelle II de l'environnement.

### **Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.**

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,

- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## ARTICLE UB 11 – STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

### Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
  - Les autres types de logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les activités artisanales : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées : 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 10 places pour le personnel de service.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée aux logements.

En cas d'impossibilité technique justifiée de satisfaire aux normes de stationnement visées ci-dessus, des possibilités seront offertes afin de s'acquitter de cette obligation. Par ordre de priorité, il s'agit :

- Concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un périmètre de 500 mètres par voie carrossable.
- Acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## ARTICLE UB 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain en zone UB et 40% en secteur UBa.

Cette disposition ne s'applique pas aux établissements scolaires.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets de même essence.

Toutes les constructions à usage de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

#### **Espaces plantés à créer**

Les espaces plantés à créer mentionnés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'un aménagement en espace vert permettant de masquer la voie ferrée et la RD 2007.

Ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise. Ces aménagements devront comporter des arbres de haute tige d'essence méditerranéenne (cyprès, pins d'Alep, oliviers, ...).

#### **Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.**

Dans les espaces d'agrément sont autorisés :

- Il pourra être admis la réalisation des accès privatifs, des aires de stationnement jusqu'à deux places maximum pour les constructions à usage d'habitation, en fonction de la configuration et de la superficie de la parcelle.
- Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant. Toutefois, et de manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol (liaisons piétonnes et techniques en sous-sol).
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda, ...).
- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Les alignements d'arbres :

- Les arbres formant les alignements indiqués sur le plan de zonage doivent être maintenus.
- Si pour des raisons phytosanitaires, les arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur. Il n'est pas obligatoire de les remplacer nombre pour nombre mais le principe d'alignement devra être conservé.

#### **ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **ARTICLE UB 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé