

V – Dispositions applicables à la zone UB

Généralités

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente des agglomérations, caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités). Elle est partiellement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation. Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

La zone UB comprend plusieurs sous-secteurs :

- la zone UBa couvrant les secteurs de la zone UB non desservis par le réseau d'assainissement collectif,
- la zone UBgy couvrant les secteurs destinés à l'accueil d'un habitat adapté aux besoins des gens du voyage (habitat-caravane, terrains familiaux, etc.)
- la zone UBt couvrant le site touristique de la Roche à Teloché et destinée à permettre son développement.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Article UB1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UB, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 12 du chapitre 3 du présent règlement.

1- Prescriptions particulières applicables dans les zones UB et UBa

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
Restauration	V
Commerce de gros	V*
<u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V*
<u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X

<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	V*
<u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	

2- Prescriptions particulières applicables dans la zone UBgv

Dans la zone UBgv, sont seuls autorisées :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,
- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs occupants,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs occupants (terrains familiaux, habitat-caravane) sous réserve qu'au moins 20% de l'unité foncière soit aménagé sous la forme d'espaces verts,
- les constructions annexes à l'installation de caravanes (par exemple, bloc sanitaire).

3- Prescriptions particulières applicables dans la zone UBt

Dans la zone UBt, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ou pour la lutte contre les nuisances.
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- la réfection et l'extension des constructions existantes,
- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires au gardiennage des activités présentes dans la zone et existantes à la date d'approbation du

PLUi.

- Les annexes aux habitations et les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres des constructions existantes,
- Les nouvelles constructions ou le changement de destination de constructions existantes pour un usage de « Restauration », « Activités où s'exerce l'accueil d'une clientèle » et/ou « Hébergement hôtelier ou touristique ».

Prescriptions particulières applicables dans les ensembles bâtis et paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dans les ensembles protégés, nonobstant les dispositions ci-avant, l'ensemble des constructions sont interdites à l'exception des extensions et des annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de remettre en cause la nature du parc et la qualité du paysage.

Article UB2

Mixité fonctionnelle et sociale

La zone UB est concernée par des obligations en matière mixité sociale (article 6 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Article UB3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes :

- doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

Ce recul n'est pas applicable à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension des constructions existantes, qui sont possibles dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

- peuvent être implantées librement par rapport aux autres voies et emprises publiques à la condition que cette implantation n'entrave pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal

d'1,9m par rapport à cette limite réductible à 1,4m en l'absence d'ouverture sur la ou les façades orientées vers la limite séparative.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait minimal d'1 mètre par rapport à ces limites.

- Par rapport aux limites communes avec les zones A et N

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites communes avec la zone agricole A ou la zone naturelle N (hors STECAL).

Ce retrait ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ainsi qu'à leurs annexes.

2- Hauteur des constructions

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies sur le « plan des hauteurs maximales », conformément aux dispositions de l'article 1 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Article UB4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone UB est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les projets devront par ailleurs, le cas échéant, respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Patrimoine ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit (constructions et clôtures).

1- Aspect extérieur

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

Toutefois, les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

2- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas règlementées. Toutefois, celles-ci doivent, par leur aspect, contribuer à la qualité de l'espace public et à la qualité urbaine du quartier.

Article UB5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone UB est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les espaces libres de toute construction (espace du terrain non occupé par des constructions) doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et/ou au maintien de la biodiversité en milieu urbain.

Dans le cadre de plantations, les essences locales sont à privilégier.

Article UB6

Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont définies à l'article 2 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Article UB7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur le réseau routier départemental est régie par les dispositions mentionnées à l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones du présent règlement.

2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Article UB8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage

d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Dispositions particulières applicables au secteur UBa :

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète

entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.