

Zone UB

La zone UB correspond aux tissus urbains centraux et secteurs stratégiques de Langlade, denses ou à densifier, et desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UB est divisée en trois sous-secteurs déterminés par gradients de densité:

- le sous-secteur UBa, comprenant les premières extensions du village et le site de la cantine pouvant accueillir de fortes densités,
- le sous-secteur UBb, comprenant les quartiers du Martinet et des Cousses, de densité moyenne,
- le sous-secteur UBc, comprenant les quartiers du Vignaud et du Saillis, de densité plus faible.

La zone UB est en tout ou partie concernée par le **PPRif** :

- Une partie des sous-secteurs UBa et UBc est concernée par la zone bleue B1,
- Une partie du sous-secteur UBa est concernée par la zone bleue B2.

Le PPRif est annexé au PLU. Le règlement du PPRif s'impose au règlement du PLU. Il est consultable dans le paragraphe F des dispositions générales du présent règlement.

La zone UB est en partie concernée par l'**aléa ruissellement**. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe E3 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UB est en tout ou partie concernée par l'**aléa débordement**. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe E2 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UB est en tout ou partie concernée par le **périmètre de protection de captage éloigné du Trièze Terme** (Bernis). Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe M. des dispositions générales du présent règlement.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur UB et l'ensemble des sous-secteurs de la zone UB sont interdits :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'hôtellerie,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme,

■ Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UB et l'ensemble des sous-secteurs de la zone UB sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux,
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UB 3 – Accès et voirie

1. – Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

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

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les accès directs sont interdits sur la RD14 s'il existe une possibilité d'accès par une voie de moindre importance, dans le cas contraire, il ne sera admis qu'un seul accès par unité foncière.

Les nouveaux accès directs sur la voie verte sont interdits. Toute modification d'un accès existant sur la voie verte devra faire l'objet d'une autorisation du département.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UB 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

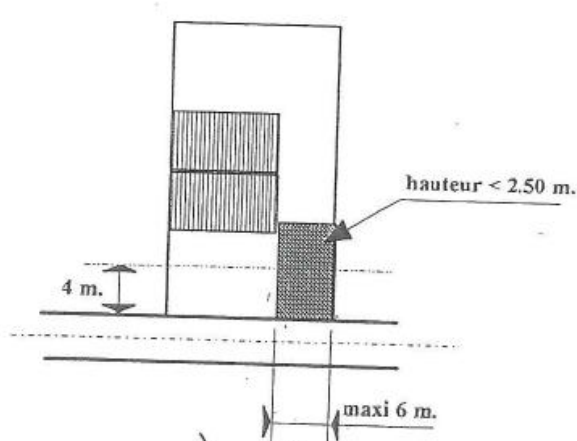
Dans le sous-secteur **UBa** uniquement, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, dépendances et annexes, doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie ou et de l'emprise publique.

Exceptions : Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, dépendances et annexes doivent respecter :

- un recul minimum de 4m de l'alignement de la RD137 en agglomération. (reculs reportés au plan de zonage).
- un recul de 15m de l'axe de la voie verte. (reculs reportés au plan de zonage).

Dans les sous-secteurs **UBb** et **UBc** uniquement, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, dépendances et annexes, doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Les annexes et dépendances de moins de 2.50m de hauteur, pourront toutefois être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique si elles jouxtent une limite séparative, et si la façade sur voie est inférieure à 6 mètres.



Exceptions : les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, dépendances et annexes, doivent être édifiées :

- avec un recul minimum de 35m de l'axe de la RD40, (reculs reportés au plan de zonage).
- avec un recul minimum de 4m de l'alignement de la RD14. (reculs reportés au plan de zonage).
- avec un recul de 15m de l'axe de la voie verte. (reculs reportés au plan de zonage).

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Un recul de 10m des berges des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Un recul de 4m est imposé pour les clôtures. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ *Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans les sous-secteurs **UBa** et **UBb** uniquement, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur une limite séparative, en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le sous-secteur **UBc** uniquement, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres. .

Exception : Les annexes et dépendances, dont la hauteur ne dépasse pas 2.50m, peuvent jouxter une limite séparative.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un recul de 10m des berges des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Un recul de 4m est imposé pour les clôtures. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats.

■ *Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les dépendances) au moins égal à H/2 avec un minimum de 4m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ *Article UB 9 – Emprise au sol*

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Dans le sous-secteur **UBa**, l'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 60%.

Dans le sous-secteur **UBb**, l'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 50%.

Dans le sous-secteur UBc, l'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 45%.

■ Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur des constructions, à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.
La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies ne doit être supérieure à 1.80 mètre.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UB 11 – Aspect extérieur

1. Dispositions générales

En accord avec le code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 30 et 35 %.

Dans la zone UBa et UBb, les toits terrasses sont interdits.

Dans la zone UBc, les toits terrasses sont autorisés.

3. Façades

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite. Les enduits seront grattés, frottés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

Les couleurs de l'enduit autorisées sont recensées par le nuancier de la mairie. Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs sont à proscrire.

Toutes fioritures sont interdites en façade.

Les fenêtres seront, de préférence, plus verticales qu'horizontales. La couleur des fenêtres et des volets devront respecter le nuancier mis à disposition en mairie. Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

Les balustres sont interdits.

Les Loggias sont interdites. Les verrières seront à privilégier.

4. Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, toute forme et fioritures sont interdites.

Les murs doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces, ne doivent pas dépasser 1.80m.

Sont autorisés les murs bahut d'une hauteur de 1m, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, d'une haie vive ou d'un barreaudage agrémenté de buses permettant le ruissellement de l'eau.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Un recul de 4m des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Aux abords des valats, les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique.

5. Energies solaires

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes sont interdites.

■ Article UB 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de places de stationnement à créer est :

-Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 30 m² de surface de plancher.

Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

- **Pour constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créées,
- **Pour les constructions destinées au commerces** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher créées.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créé par tranche de 5 logements créés.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être, de préférence, couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

■ Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales, avec des racines pivotantes. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les opérations d'ensemble, les bassins de rétention devront être clôturés.

Dans le sous-secteur UBa, au moins 25% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UBb, au moins 35% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UBc, au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans l'ensemble de la zone UB : Pour les opérations d'ensemble, un minimum de 20% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.