

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création d'exploitations agricoles,
- les lotissements industriels,
- les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture de toute carrière,
- en zone inondable, toute construction nouvelle, sauf application de l'article UB 2,
- dans le secteur à projet dont le périmètre est défini dans les documents graphiques et justifié dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, les constructions et installations nouvelles dans l'attente de l'élaboration du projet, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.
- en zone inondable, les changements de destination, constructions nouvelles d'annexes détachées du bâtiment principal, sous-sols et remblais.

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

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,
- dans le secteur à projet dont le périmètre est défini dans les documents graphiques et justifié dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, l'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.

- au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute démolition est soumise à permis de démolir.
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

Toutefois, en zone inondable, l'amélioration et la surélévation des constructions existantes, ainsi que les extensions limitées à 20 m² d'emprise au sol sont autorisées à condition :

- que le risque connu ne soit pas aggravé,
- que les travaux entrepris ne permettent pas la création d'un nouveau logement.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès sur voie publique ou privée devront présenter une largeur minimale afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défenses contre l'incendie, protection civile, etc.). Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ainsi qu'un bon état de viabilité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées ou évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, la superficie du terrain constructible et l'implantation des constructions devront répondre aux exigences de l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux contraintes topographiques et pédologiques du terrain.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul indiquées ci-dessus, les constructions doivent être édifiées :

- soit à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public,
- soit
- en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris-voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local,
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

(Voir également l'annexe au règlement pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques modifié).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.