

UB

CHAPITRE 2 - RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

RAPPELS

- ✓ Le propriétaire sera tenu d'entretenir les plantations existantes ou futures (espaces boisés ou prairies) afin de conserver un environnement qualitatif du site, selon la prescription de l'article L111.1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit « la tenue décente des propriétés foncières. »
- ✓ Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- ✓ Toute construction doit respecter les règles parasismiques PS92 (voir fiche annexée au présent règlement) ;
- ✓ La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 m entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 m. Par réciprocité, l'article L.111-3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupé par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Lotissements à usage unique d'activité.
- Installations classées incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
- Terrain de camping et de caravanage ainsi que leurs bâtiments annexes et les habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - ✓ Parc de stationnement.
 - ✓ Dépôt de véhicules non lié à une activité professionnelle

UB

- ✓ Dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...)
- ✓ Exhaussements et affouillements de sol non liés à une construction.
- ✓ Les carrières.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.

- Les équipements publics, les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêt général.
- Les lieux de production et les bâtiments liés à des activités artisanales sont admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances et dans la mesure du respect des règlements en vigueur.
- Les annexes à condition que leur surface hors œuvre brute (SHOB) n'excède pas 50m².
- Les mouvements de terrains sont limités à un demi-niveau d'un étage.
- Tous travaux visant à modifier ou à détruire un élément de paysage à protéger au sens de l'article L.123-1 7°) du Code de l'urbanisme et recensé en annexe 2 du présent PLU ainsi que par une étoile sur le plan de zonage doivent être précédés d'une Déclaration Préalable en Mairie.

En zone UBc uniquement :

- Toute démolition est soumise au Permis de Démolir.
- En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra avoir une hauteur et une emprise au sol semblables à l'ancienne.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE.

UB 3.1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En cas de propriété foncière desservie par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne

UB

pour la circulation sera la moindre.

UB 3.2 - Voirie et infrastructure.

Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur largeur sera de 4m minimum.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

UB

2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 : Caractéristique des terrains.

Sans objet.

ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques se fera en retrait de cette limite à une distance minimale de 6 mètres.

Toutefois, les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 6 mètres) pourront être modifiés et même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne s'implante en limite de parcelle, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites de parcelles forestières soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

UB

Toute construction devra être édifée à 4 mètres minimum des berges du Neuné. Cette bande devra de plus rester libre de toute clôture.

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

Les constructions non contigües doivent respecter en tout point une distance minimale de cinq mètres. Cette distance peut être ramenée à trois mètres pour les annexes.

ARTICLE UB9 : Emprise au sol.

En UBc uniquement :

En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra avoir une emprise au sol semblable à l'ancienne.

ARTICLE UB 10 : Hauteur maximale des constructions.

En UBc uniquement :

En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra avoir une hauteur semblable à l'ancienne.

Hors secteur UBc :

La hauteur absolue des constructions mesurée au point le plus bas du terrain naturel (avant tout travaux de terrassement) au droit du polygone d'implantation de la construction (c'est à dire résultant de sa projection verticale toutes saillies confondues sur le terrain naturel) ne pourra excéder douze mètres au faîtage.

Dans toute la zone UB (y compris UBc) :

Tout bâtiment devra avoir la meilleure adaptation possible au dénivelé du terrain naturel.
Les mouvements de terrain seront limités à un demi-niveau d'un étage.

ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, les 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 par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur.

1 - Matériaux et finition

Les matériaux ainsi que les couleurs utilisés pour la finition et l'aspect extérieur des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Dans le cas d'un enduit, on utilisera des teintes pasteltes, l'objectif étant de minimiser l'impact visuel des

UB

bâtiments dans leur environnement.

Les matériaux destinés à être enduit devront l'être.

Les bardages devront respecter l'aspect naturel du bois.

2 - Clôtures

2.1 Clôtures sur rue

Un retrait de 2 mètres minimum devra être aménagé entre la clôture et l'alignement afin de permettre le stationnement des véhicules en deçà de la voie publique.

La hauteur de la clôture sur rue n'excédera pas 1,50 mètres.

Les clôtures opaques (panneaux de bois pleins...) ainsi que les clôtures en maçonnerie sont interdites. Néanmoins, la base de la clôture pourra être maçonnée sans que celle-ci n'excède 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences non résineuses.

2.2 Clôtures en mitoyenneté

Les clôtures édifiées en mitoyenneté n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

La base de la clôture pourra être maçonnée sans que celle-ci n'excède 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences non résineuses.

Nota bene :

Les clôtures végétales (haies vives, haies taillées, arbustes) veilleront à respecter la réglementation en matière de distance de plantation par rapport aux limites séparatives (cf. Code Civil).

3 - Toiture

Les toitures seront à un ou plusieurs pan(s) non arrondi(s). La pente du toit sera comprise entre 25 et 35 degrés sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif qui pourront avoir une pente plus faible.

Elle aura l'aspect de la terre-cuite traditionnelle.

Néanmoins, les toitures permettant l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toit à faible pente, etc.), sous réserve de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité ci-avant.

ARTICLE UB 12 : Stationnements.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de l'emprise du domaine public.

En cas de construction neuve, les places de stationnement nécessaires seront ménagées sur la parcelle à raison de deux places par maison d'habitation.

UB

ARTICLE UB13 : Espaces libres et plantations. Espaces boisés classés.

1 - Espaces boisés classés.

Sans objet.

2 - Espaces boisés existants., T

Les arbres remarquables ainsi que les formes végétales repérés comme tels sur le plan de zonage et dans le document annexé au rapport de présentation devront être maintenus et protégés, ou remplacés.

3 - Espaces boisés à créer.

Privilégier les essences locales et les arbres fruitiers. La plantation de thuyas est interdite.

4 - Entretien des plantations

Le propriétaire sera tenu d'entretenir les plantations existantes ou futures (espaces boisés ou prairies) afin de conserver un environnement qualitatif du site, selon la prescription de l'article L111.1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit « la tenue décente des propriétés foncières ».

5 - Implantation d'espaces verts.

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.