

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB
ET AU SECTEUR UBa****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****1. Zones de bruit**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998, modifié le 2 avril 2004, pour les terrains situés le long de la RD 32.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans la zone UB :**

- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2
- . les constructions destinées à l'industrie
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole sauf celles visées à l'article 2
- . les installations classées
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2

Dans le secteur UBa :

- . tout est interdit sauf cas visés à l'article 2

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans le secteur UBa :**

- . les constructions et installations liées au tourisme et aux loisirs dans les conditions prévues aux articles 9 et 10
- . les annexes liées au tourisme et aux loisirs dans les conditions prévues aux articles 9 et 10

Dans le reste de la zone UB :

- . les constructions destinées à l'exploitation agricole suivante :
 - les constructions agricoles à usage familial dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liée à une activité artisanale
- . les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

- VOIRIE

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres accompagnée d'un trottoir d'1,80 m.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT**❖ Eaux usées domestiques**

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

❖ 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 devront 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.

- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement du domaine public.
- 6.2. En cas de retrait, toute construction nouvelle devra respecter, en tout point, un recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie publique.
- 6.3. Les clôtures, haies ou toutes constructions situées à proximité d'un carrefour, ne doivent pas porter préjudice aux conditions de visibilité. Toute construction est par conséquent interdite aux abords des accès dans les triangles de visibilité des routes départementales tels que définis par le service territorial départemental.
- 6.4 Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La construction contigüe à une limite séparative de l'unité foncière est autorisée.
- 7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.
- 7.3. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.
- 7.4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier inscrites et de la zone Nf.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des abris de jardins sera limitée par unité foncière à 20 m² par unité foncière, extensions comprises, à 70 m² pour les dépendances par unité foncière, extensions comprises et à 30 m² par unité foncière, extensions comprises pour les annexes isolées de la construction principale.

9.2. L'emprise au sol des annexes liées au tourisme et aux loisirs autorisées dans le secteur UBa sera limitée à 70 m² par unité foncière, extensions comprises.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur absolue des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres.

La hauteur absolue des dépendances ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur absolue des annexes ne doit pas excéder 5,50 mètres.

La hauteur absolue des annexes liées au tourisme et aux loisirs autorisées dans le secteur UBa ne doit pas excéder 4 mètres.

10.3. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, ... ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

10.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,

- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Toitures

11.1.1. La toiture de la construction principale est à deux pans principaux, sauf en cas de toiture végétalisée.

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent une coloration allant du rouge au brun. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les capteurs solaires, les toitures végétalisées et les installations liées aux énergies renouvelables.

11.1.3. Les débords de toiture de la construction principale seront au minimum de 0,50 mètre. Il n'est pas prescrit de débord de toiture minimum pour les annexes et les abris de jardins.

11.1.4. La toiture des annexes est à deux pans en cas d'emprise au sol supérieure à 10 m². En-deçà, elle peut être à un pan.

11.2. Façades

11.2.1. Le ton général des façades du bourg est donné par le nuancier consultable en mairie.

11.2.2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

11.2.3. Les annexes auront le même aspect d'ensemble (matériaux, teinte, toiture) que la construction principale.

11.2.4. Pour les annexes, l'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes est interdit.

11.2.5. Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (yourtes, chaumières,...) sont interdites.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excédera pas 0,50 mètre. Ce mur bahut sera surmonté ou non d'un grillage ou d'une lisse réalisée en harmonie avec les matériaux de la construction et dont l'ensemble ne pourra excéder 1,50 mètre.

11.3.2. Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développé des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

11.3.3. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent en outre faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité de la circulation des véhicules et des piétons.

11.4. Autres

11.4.1. Les murs et toitures des dépendances et des annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.4.2. Les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.4.3. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions ou aux clôtures, en limite de l'espace public.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie en prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.3. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés :
1 emplacement par logement et trois emplacements à partir d'un logement de type F5
- Immeuble à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc... :
4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stades, etc... :
1,5 emplacement pour 10 sièges
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :
2 emplacements lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher
2,5 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher par tranche de 100 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

12.4. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan  (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...), devront être conservés.

13.2. Les haies mono spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction, à l'exception des annexes et des dépendances.