

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'inondation (aléa faible, moyen et fort), des risques de mouvements de terrain (aléa faible, moyen et fort), d'un aléa de retrait et gonflement des argiles (aléa moyen et fort), des risques de chute de blocs (aléa faible et présumé nul) et des risques miniers (aléas faible) ainsi que par un plan d'alignement concernant les routes départementales n°10 et 657. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumis à interdiction, limitation et/ou prescription.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage :

- Industriel (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- d'entrepôts commerciaux (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- agricole si elles ne sont pas liées à une exploitation déjà présente dans la zone,
- de stationnement de véhicules (sauf pour les cas visés à l'article 2).

1.2 Les campings et le stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.3 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs (mobile-home),
- les parcs résidentiels de loisirs (parc de mobile-home).

1.4 Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- les dépôts de déchets en vrac et de déchets à l'air libre,

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU.

1.5 Les carrières

1.6 Les installations classées

1.7 Les dépôts de matériaux en vrac à l'air libre

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements.

2.2 Les constructions à usage agricole lorsqu'elles concernent :

- l'agrandissement et la transformation des constructions agricoles existantes et leurs annexes techniques,
- les bâtiments à usage familial.

2.3 Les constructions à usage industriel et les installations abritant une activité commerciale, artisanale ou de services dans la limite de 500m² de surface de plancher (sauf dans la zone UB1 où aucune limite de surface de plancher n'est imposée).

2.4 Les annexes dépendances et abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 7,9 et 10.

2.5 Les constructions à usage de stationnement des véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la Route Départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers, tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. En outre, un second accès peut être autorisé, s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 Voiries

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

La création de voiries automobiles publiques ou privées communes est soumise aux conditions ci-dessous :

- largeur minimale d'une chaussée en sens unique : 3,5 mètres,
- largeur minimale d'une chaussée à double sens : 5 mètres.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones du territoire communal favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains de restitution, fosse ou noue, matériaux poreux, toitures végétalisées etc...).

En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les pluies moyennes (période de retour minimum de 10 ans) devront être gérées sur l'emprise du projet en excluant tout rejet vers des réseaux.

4.3 Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et d'électronique doivent être enfouis.

ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

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

6.1 Constructions principales

Les constructions devront s'implanter :

- dans la bande d'implantation lorsqu'elle est indiquée au plan par le symbole ,
- sinon en recul de 5 mètres par rapport à la limite séparative avec le domaine public.

Sauf, dans le cas où le domaine public est un sentier ou un chemin d'exploitation il sera autorisé :

- de respecter un recul de 3m minimum
- ou de s'implanter dans l'alignement des constructions existantes situées le long de ce même sentier ou chemin.

6.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins

Les constructions annexes (accolées à la construction principale), les dépendances (non accolées à la construction principale) et les abris de jardin seront implantés librement.

6.3 Édifices techniques communs de moins de 10 m²

Les édifices techniques communs (poste de transformation, poste de relevage, etc...) de moins de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantés :

- soit à l'alignement de la limite séparative avec le domaine public,
- soit en recul de 5 mètres au moins.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Constructions principales

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- soit en recul d'au moins 3 mètres.

7.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins

Les constructions annexes (accolées à la construction principale), les dépendances (non accolées à la construction principale) et les abris de jardin peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.3 Les édifices techniques communs de moins de 10 m²

Les édifices techniques communs peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf pour les dépendances et abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m² chacune.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques... dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) ...

Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étage.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement pourra être autorisé dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif énergétique permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

La surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

10.2 Hauteur maximale des constructions à usage agricole

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

10.3 Hauteur maximale des annexes et des dépendances

Pour les constructions annexes (accolées à la construction principale) et les dépendances (non accolées à la construction principale) la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres.

10.4 Hauteur maximale des abris de jardins

Pour les abris de jardins, la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 2,5 mètres.

10.5 Cas des constructions existantes

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.6 Cas particuliers

Les règles de hauteur précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, postes EDF et autres installations de même nature.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel

Le permis de construire 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. (Art L111.21)

11.1 Toitures, coloris et matériaux

- les toitures à deux et à quatre pans sont autorisées,
- les toitures terrasses sont autorisées,
- les panneaux solaires, à condition d'être intégrés dans la toiture ou les éléments transparents installés sur des pans de toiture sont autorisés. Ils auront la même pente que le pan de la toiture,
- le gris non teinté (aspect ciment) est interdit pour les coloris des façades, des huisseries, des menuiseries et des ferronneries.

11.2 Prescriptions diverses

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

Les murs en maçonnerie, non crépis, ou non habillés, sont interdits.

Les constructions sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.

Les conteneurs à ordures ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.3 Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut.
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un muret maçonné et recouvert d'un crépi de la couleur de la façade de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder 2 mètres en tout point. Le dispositif doit être doublé d'une haie vive.

Lorsque la clôture est un mur de soutènement, une dérogation à la règle des hauteurs est autorisée afin de maintenir les terres.

Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le PNRL et consultables en mairie.

À proximité des carrefours sur la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

11.4 Clôtures en limite séparative

En cas de création de clôture en limites séparatives, elles sont constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,

La hauteur des murs, murets est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder 2 mètres en tout point.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur des emplacements aménagés à cet effet.

Les besoins en stationnement sont évalués de la façon suivante :

- 2 places par logement dont la surface de plancher est inférieure à 130 m² et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire,
- 1 place par logement situé dans un hébergement,
- 2 places par local d'activités.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

En cas de réhabilitation ou de transformation, les surfaces intérieures affectées au stationnement doivent être conservées.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace compris entre la limite de la voie automobile et la façade de la construction principale doit être traité en jardin et végétalisé (en dehors des accès véhicules et piétonniers de la construction).

Les dépôts d'engins ou de matériaux visibles depuis le domaine public devront être masqués par une haie végétale.

En dehors de l'emprise de la construction, 50 % au moins de la surface de l'unité foncière restante doit être constituée d'espaces libres végétalisés (enherbés, arborés, ...).

Pour les aires de stationnement en surface, un arbre doit être planté pour dix places de stationnement minimum.

Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le PNRL et consultables en mairie.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, vergers, bosquet...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

De plus, dans le cas où l'abattage d'un arbre est autorisé, la plantation d'un nouvel arbre doit être effectué sur l'unité foncière.