

ZONE UB

Elle correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaires récents. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

On distingue :

- le secteur UB1, à assainissement non collectif.
- le secteur UBa, soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

Intégration du risque technologique lié au réservoir de gaz Total gaz

Une partie de la zone UB est située dans les zones de risques (reportées sur les règlements graphiques) A l'intérieur de ces zones, Le pétitionnaire devra se reporter au règlement de joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U. (pièce I2) pour connaître la nature exacte du risque, le niveau d'aléa et intégrer dans son projet d'occupation ou d'utilisation du sol les prescriptions définies et cela, nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.L.U. pour la zone UB.

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

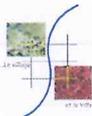
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.

Dans les bandes *non aedificandi* de 10 m comptés à partir des berges des ruisseaux, toute nouvelle construction est interdite. Cette bande peut être éventuellement réduite à 4 m minimum pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).



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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Dans le secteur UBa, les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées sous le régime de la compatibilité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. Les accès directs sur les routes départementales sous soumis à l'accord du Conseil Général.

Article UB 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou à un exutoire naturel. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.



– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

– **Dans le secteur UB1, à assainissement non collectif :**

Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

– **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 - superficie minimale des terrains constructibles

En zone UB : non réglementé.

Dans le secteur UB1, à assainissement non collectif : la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté au projet, à la nature géologique des sols, conforme aux prescriptions définies dans le cadre du règlement du S.P.A.N.C. (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article UB 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

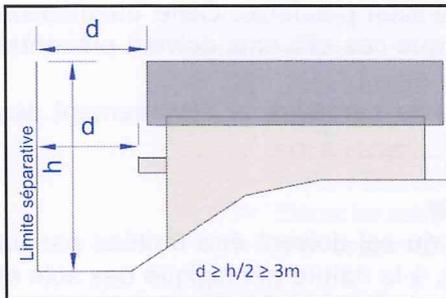
- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 10 m de l'axe pour la R.D.201.

Toutefois :

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes entre l'alignement et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



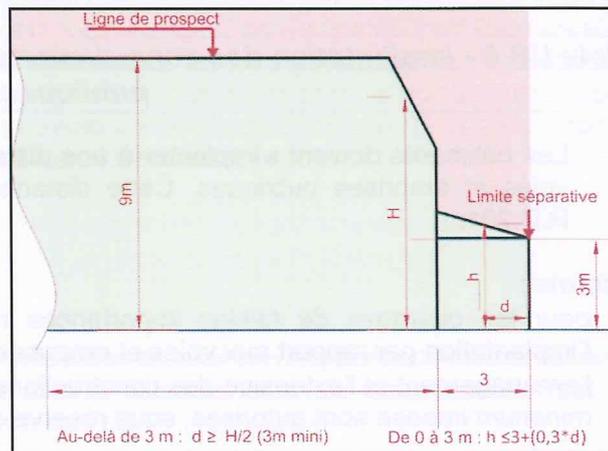
Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



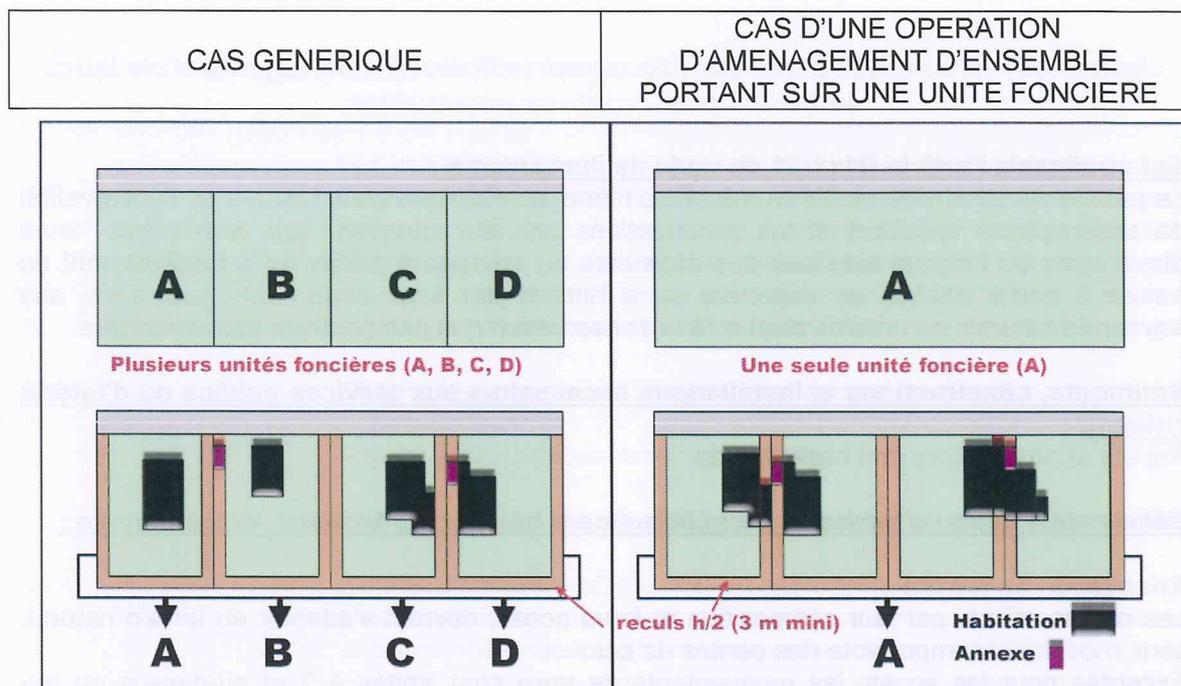
La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative (dépassées de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- L'édification simultanée de constructions mitoyennes sur deux unités foncières contigües est autorisée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin),
- les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter en limite séparative si leurs longueurs cumulées le long de la limite séparative reste inférieure ou égale 6 m et dans le respect des règles de gabarit suivantes :



- les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet :



A gauche est présenté l'exemple d'unités foncières qui se jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives selon les règles définies dans les alinéas précédents.

A droite est présenté l'exemple d'une unité foncière (A), à partir de laquelle et simultanément plusieurs habitations sont construites sur la base d'une division parcellaire interne à l'unité foncière A. Dans ce cas, sur les limites séparatives internes à l'unité foncière « A », les bâtiments peuvent s'implanter en limites séparatives.

Article UB 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. En limite séparative, la hauteur maximum est fixée selon la règle de gabarit définie à l'article UB7.

Toutefois, l'aménagement l'extension et le changement de destination d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article UB 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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 ouvrage 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.

Bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

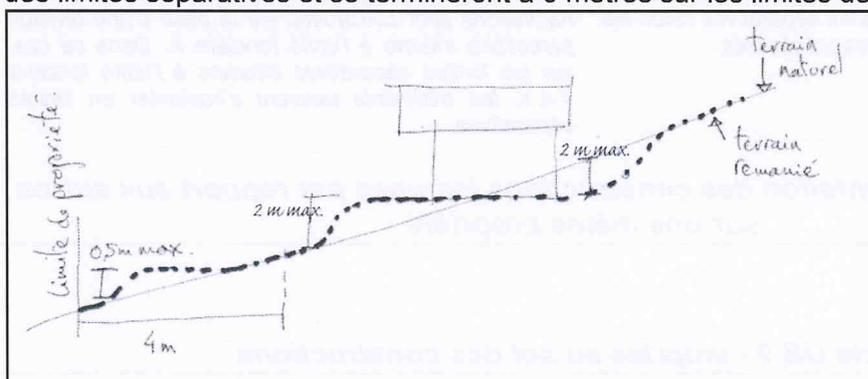
Aspect et architecture non réglementés.

Bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce :

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



Façades

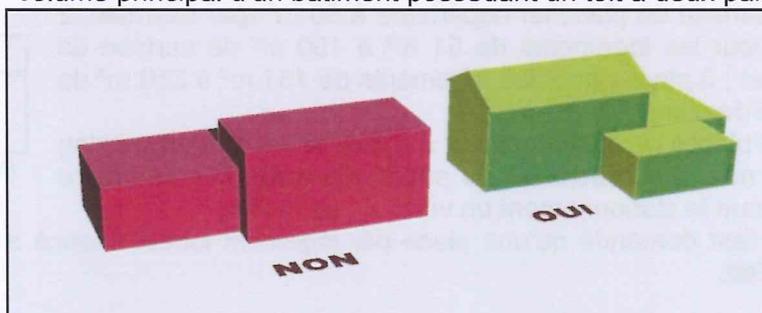
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes, ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

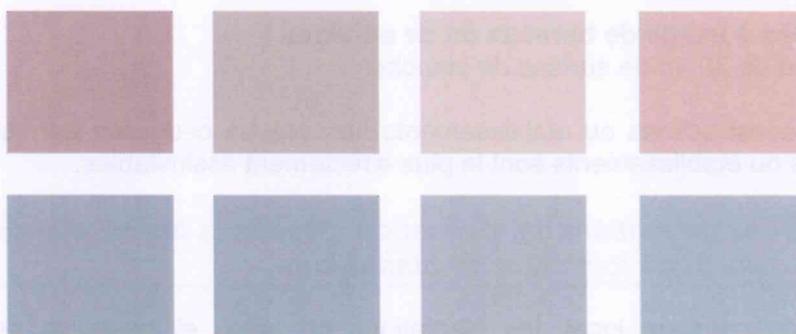
Toitures

- la ligne de faitage la plus longue sera dans le sens de la longueur du bâtiment,
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



Couvertures de toitures

- Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :
Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :



- Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

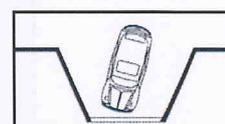
Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article UB 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 100 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 150 m² de surface de plancher ; 3 places pour les logements de 151 m² à 250 m² de surface de plancher...),
- Une des places de stationnement exigées devra être en parking privatif non clos (décroché du portail par rapport à la clôture permettant le stationnement un véhicule au moins) :
- Toutefois, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.



Principe de parking privatif non clos.

Hôtels et restaurants :

- 2 places pour 3 chambres et 1 place pour 6 m² de salle de restaurant.

Commerces :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article UB 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.



SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans la zone UB, le COS maximum est fixé à 0,40.
- Dans le secteur UB1, le COS maximum est fixé à 0,20.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



