

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub
--

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Un sous-secteur Uba est localisé sur les zones pouvant recevoir de nouvelles constructions avec une densité moins forte.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**I. Voirie**

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

- Elles doivent comporter une chaussée de 3.50 mètres de largeur au minimum.

- Pour les voiries desservant plus de 3 lots la création d'une palette de retournement pourra être exigée.

II. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées) l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
- les sentiers touristiques

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain sauf cas d'impossibilité technique dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain.

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer les réseaux d'électricité téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les autres cas le projet devra tenir compte des équipements en place. On privilégiera l'enfouissement des réseaux notamment dans le cas d'extension du linéaire existant.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence d'un tel réseau les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant 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.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet pour les terrains desservis par le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement un terrain doit présenter une surface minimum de 500 m² pour être constructible.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U. , les constructions peuvent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques,
- soit à 5.00m minimum de celles-ci au droit du garage et 3 00 m minimum sur le reste de la façade.

- Le long des routes départementales les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage. En l'absence de marge de recul au plan les constructions nouvelles devront respecter les conditions minimales suivantes calculées par rapport à l'axe de la voie :

- RD 766 : 35 m
- RD 13 129 157 : 20 mètres de recul hors agglomération et 10 m en agglomération

Néanmoins :

- L'implantation de la construction peut être différente ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

L'aménagement la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives les constructions principales annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3.00 mètres.

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 3.00 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteur Ub l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
 - 60% pour les constructions à usage d'activités économiques
 - 40% pour les autres constructions

- En secteur Uba le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.3.

Dans les lotissements ou ZAC le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot défini.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée :
 - à l'égout de toiture au faîtage ou à l'acrotère ou au point le plus haut
 - au point le plus haut

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Ub et Uba	6.00 m	11.00 m	6.00 m

Toutefois une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe

2 du présent règlement.

Clôtures :

Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit d'un muret en pierre ou maçonné d'une hauteur maximum de 0 80 m pouvant être surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint ou d'éléments en bois PVC etc,... le tout n'excédant pas 1.50 m ;
- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1 50m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) de panneaux préfabriqués en bois ou en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables aux constructions neuves (annexe n° 1). Il n'est pas fixé de normes pour les projets de réhabilitation.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique urbanistique ou architecturale de les réaliser le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en

zone U ou AU et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces d'agrément à disposition de l'ensemble des co-lotis hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux plantations cheminements pour piétons...) représentant 5 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.