

1.1. Evolution des dispositions réglementaires de la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol


Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- la création de nouveaux terrains de camping, les HLL et le stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec leur environnement.

Dans le secteur UBa sont interdits :

- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- la création de nouveaux terrains de camping, les HLL et le stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec leur environnement.



Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UB sont admis sous conditions :

- les constructions et installations non visées à l'article UB1 à condition qu'elles soient conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 ;
- les aménagements, extensions et travaux sur les ICPE à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances ;
- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité présente dans la zone ;
- les constructions à usage d'activité artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec leur environnement immédiat et la nature de la zone.

De plus, dans le secteur UBa sont admis sous conditions :

Les constructions à usage d'activité industrielle compatibles avec l'environnement de la zone.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 415 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

Sont admises les constructions d'habitation à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Eléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure à la fin du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme dont la liste figure à la fin du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB3 : Accès et voirie

Dans la zone UB

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Il est interdit tout nouvel accès hors des limites d'agglomération matérialisées par les panneaux en application du code de la route sur la RD 415.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

Dans le secteur UBa

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Il est interdit tout nouvel accès hors des limites d'agglomération matérialisées par les panneaux en application du code de la route sur la RD 415.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Article UB4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES ET PLUVIALES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.



3 – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 3 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs d'assainissement autonome définis par le zonage d'assainissement :

La taille minimale de l'unité foncière recevant une nouvelle construction à usagé d'habitation doit permettre la mise en place d'une installation autonome de traitement des eaux usées.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UB :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite de l'emprise des voies existantes ou futures,
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures,
- toutefois dans la bande de 0 à 5 mètres les constructions pourront être implantées à l'alignement d'au moins une des constructions situées sur les parcelles limitrophes ou suivantes bâties,

Dans le secteur UBa :

Les constructions doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de la règle :

- en cas d'extension ou modification d'une construction existante sans réduction du retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UB :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de parcelle,
- soit en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de sa hauteur totale définie à l'article UB10 (H/2) sans jamais être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions ou modifications d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

Dans le secteur UBa :

Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Le long des cours d'eau identifiés sur le document graphique :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone UB :

Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimale 3 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions ou modifications d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

Dans le secteur UBa : pas de prescriptions.

Article UB9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale ;
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ;
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations de production d'énergie renouvelable,...) ;
- aux édifices du culte.

Article UB11 : Aspect extérieur

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les mouvements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu au minimum sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2 - TOITURES

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faîtage principal à deux pans,
- avoir des pentes entre 20° et 35°,
- être de couleur rouge vieillie ou brun

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, le nombre de pans et la couleur peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, éoliennes,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions ou aménagements de bâtiments existants ;
- lorsque le parti architectural de la construction est caractérisé par un caractère bioclimatique ou innovant.

Les annexes accolées ou non au bâtiment principal peuvent avoir un angle de toiture différent des dispositions de cet article.

3 - FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les parpaings ne devront pas être laissés et visibles bruts.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'implantation des paraboles en façade sur rue est interdite.

4 – CLOTURES

Les clôtures sont déconseillées. Dans le cas où celles-ci sont réalisées, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, des grilles ou tout autre dispositif à claire voie dont l'espacement entre deux éléments pleins devra être supérieur à 10 cm sur mur bahut ou non sans que la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel de l'unité foncière ne soit supérieure à 1,5 m et que le mur bahut n'excède 0,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

L'utilisation des tons blancs purs pour les clôtures est interdite.

Article UB12 : Stationnement

1 – GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L129.2.1 du Code de l'Urbanisme.

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute SHON supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte, en dehors de l'espace public et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Dans la zone UB :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places/logement ;
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou bureaux : 2 places/100 m² de SHON (nombre de places arrondi à l'unité supérieure) ;
- pour les hôtels et restaurants : 1 place/chambre et 1 place/10 m² de restaurant (cumulables) ;
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans le secteur UBa :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place/logement ;
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou bureaux : 2 places/100 m² de SHON (nombre de places arrondi à l'unité supérieure) ;
- pour les hôtels et restaurants : 1 place/chambre et 1 place/10 m² de restaurant (cumulables) ;
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

4 - DEUX-ROUES

Il est exigé la création de locaux fermés et facilement accessibles dédiés au remisage des vélos dont la surface correspond à :

- pour les constructions d'habitat collectif de plus de 3 logements : 1% de la SHON,
- pour les bureaux et les activités de plus de 250 m² : 0,3% de la SHON.

Le local à vélo ne pourra avoir une surface inférieure à 8 m².

5 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article UB13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

20% de l'unité foncière recevant une construction doit être maintenue en espace libre de pleine terre.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

2 - INTERDICTION DE PLANTER

La plantation d'arbres de haute tige est interdite.

3 - TERRAINS CULTIVES

Les espaces jardinés repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique sont protégés en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme. Le régime de protection s'appliquant correspond à celui des Espaces Boisés Classés définis par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone UB : COS maximum = 0,5

Dans le secteur UBa, il n'est pas fixé de COS dans la zone UBa