

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UB 2 :

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à usage d'habitation.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert et le stationnement isolé de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeur, des poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés par le Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation par le Code de l'Urbanisme.
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou de poussière ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application).
- les bâtiments d'élevage en secteur UBa.
- les éoliennes.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et à l'industrie, l'extension des bâtiments existants liés à ces activités et les activités liées à la vie quotidienne sauf celles soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées à condition:
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

- 2-2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance - 15% de la SHON existante - peuvent être autorisées), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
 - la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette -SHON - préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
 - les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

2-3 Rappel

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 931 classée voie de catégorie 3, tels que définis dans le plan de découpage en zones échelle 1/5000°, sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UB 3 : ACCES et VOIRIE

3-1 Prescriptions applicables dans toute la zone y compris secteur UBr :

- Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante sans création de logement.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi tour et à assurer la circulation des véhicules de secours.
- Toute nouvelle voie aura une emprise minimale de 6 m dont 4 m minimum de chaussée et sera ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Aucun accès n'est autorisé sur le chemin des Cailloux.

3-2 Prescriptions spécifique supplémentaire pour le secteur UBr :

- Compte tenu des risques hydrauliques et de la présence d'un talus important, aucun direct accès n'est autorisé sur la RD 503.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE par les RESEAUX

1• Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2• Assainissement

Le réseau d'assainissement est séparatif : les eaux pluviales et les eaux usées font l'objet de collectes séparées.

2-1 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé...).
- A défaut de dispositif adapté, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

2-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

3• Desserte électrique et de télécommunication

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

1• Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application du Code de l'Urbanisme.

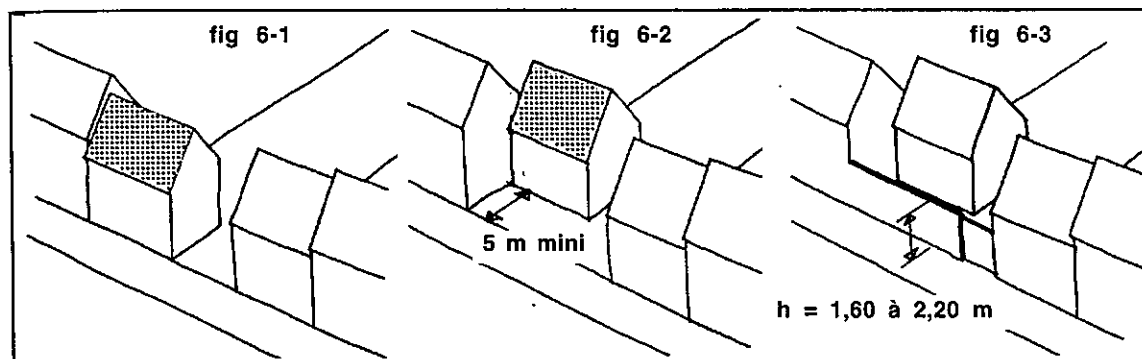
2. Règles d'implantation dans le secteur UBa :

Les constructions en bord de rue doivent être implantées, en fonction du caractère de la voie :

- soit à l'alignement - fig 6-1
- soit avec un retrait (R) au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement - fig 6-2. Une marge de recul inférieure à 5 m pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation de bâtiments existants sur les parcelles voisines.

La continuité bâtie sera assurée par la réalisation d'un mur (fig 6-3) d'une hauteur minimale de 1,60 m et maximale de 2,20 m, de préférence en briques rouges (pleines de pays - dimension maximum 5,5x11x22 -), ou en pierres, voire en parpaings ou briques creuses recouvert d'un enduit de couleur locale ou de briques rouges de parement.

Lorsqu'un mur assure la continuité bâtie, le mur existant devra être conservé.



3. Règles d'implantation dans le secteur UBb :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement - fig 6-1 - ; à défaut, un retrait (R) au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement est imposé - fig 6-2 .

Lorsque la construction à réparer ou à réaliser n'est pas édifiée à l'alignement une clôture minérale ou végétale (essence régionale) de 1,60 à 2,20 m de hauteur environ devra être édifiée sur la totalité de la façade (hors accès) afin de conserver une continuité visuelle.

4. Règles d'implantation dans toute la zone

Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade, à condition qu'elles ne soient pas frappées d'alignement.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au delà d'une bande de 30 m. de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes.

En outre, en cas de démolition de bâtiments existants (à vocation d'habitat ou d'activités), les nouvelles constructions pourront être implantées dans la bande d'implantation des constructions démolies.

La bande d'implantation étant considérée depuis le point extrême de la construction démolie jusqu'à la voie publique ou privée.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 8 m. par rapport à l'alignement .

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

Les constructions ou installations à usage d'activités, les entrepôts et les dépôts attenants doivent être implantés avec une marge minimale de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière sauf aménagement d'immeuble existant.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m d'un espace boisé classé sauf extension ou aménagement de faible importance sur les parcelles déjà bâties.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE au SOL

Secteur UBa

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics.

Secteur UBb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 60 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 11 m. au faîtage; elles ne pourront comporter qu'un rez de chaussée, plus un étage plus un niveau de combles.

Ces dispositions ne sont pas applicables à l'aménagement sans surélévation des constructions existantes ; de même des extensions accolées à la construction existante pourront avoir la même hauteur que le bâtiment principal.

La hauteur maximale pour les autres constructions est fixée à 11 m.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute pastiche d'architecture d'une autre région est interdite.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les toitures des habitations présenteront deux pentes et, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles petit moule de teinte brune ou flammée, soit en ardoises petit format de couleur noire posées droites.

La pente des toitures des habitations - à l'exception des vérandas - ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale

Les toitures des annexes pourront être monopentes avec une pente minimale de 35 ° à condition que l'annexe soit contiguë à la construction principale.

Si l'annexe est implantée en limite séparative, elle pourra recevoir une toiture monopente de 35 ° minimum à condition que sa hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.

Toutefois les abris de jardin de moins de 10 m², non contigus à l'habitation, peuvent avoir une toiture monopente ne devant pas être inférieure à 20 °.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles doivent être réalisées selon les prescriptions de l'article UB 6.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2. Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement plus une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON supérieure à 120 m².

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.