

ZONE UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage industriel, forestier et d'entrepôt;

Les constructions à usage artisanal, commercial ou agricole non prévues à l'article UB 2 ;

Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UB2 ;

Les garages collectifs de caravanes ;

Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

Les terrains de camping ou de caravaning,

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d'usage...) hors activités professionnelles déclarées.

Les constructions nouvelles sur les secteurs identifiés sur le règlement graphique au titre de l'application de l'article L123-1-5-III-5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de berge d'un ruisseau au moins égale à 4 mètres et respectent les conditions ci-après.

L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni inconvénient susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les opérations ayant une surface de plancher d'au moins 1 000 m² devront réserver au moins 25 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 80 % de logements locatifs sociaux.

Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve que

- elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants,
- elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat
- dans le cas de la réalisation sur une même unité foncière d'une construction à destination d'habitation et d'une construction à destination artisanale ou commerciale, il y ait un unique bâtiment d'une architecture homogène.

Les annexes dans la limite de 50 m² de surface plancher par unité foncière.

Concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dépassant les règles d'emprise au sol maximale fixées à l'article UB-9 autorisées :

- une extension mesurée des constructions, sans changement de destination, à condition de n'excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et les piscines.

Les habitations légères de loisirs et l'installation de caravanes à condition que :

- elles soient liées à un chantier de réalisation d'une construction à destination d'habitation,
- elles constituent l'habitation principale provisoire du titulaire du permis de construire
- elles n'excèdent pas une habitation sur le terrain d'assiette de l'opération de construction
- la durée d'implantation n'excède pas 1 an à compter de l'autorisation de son installation.

Les serres à usage individuel non professionnel à condition que la hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 2,20 mètres et que leur superficie n'excède pas 50 m² pour une même unité foncière

Les autres serres à condition qu'elles soient liées à une activité agricole en place.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1/ Accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

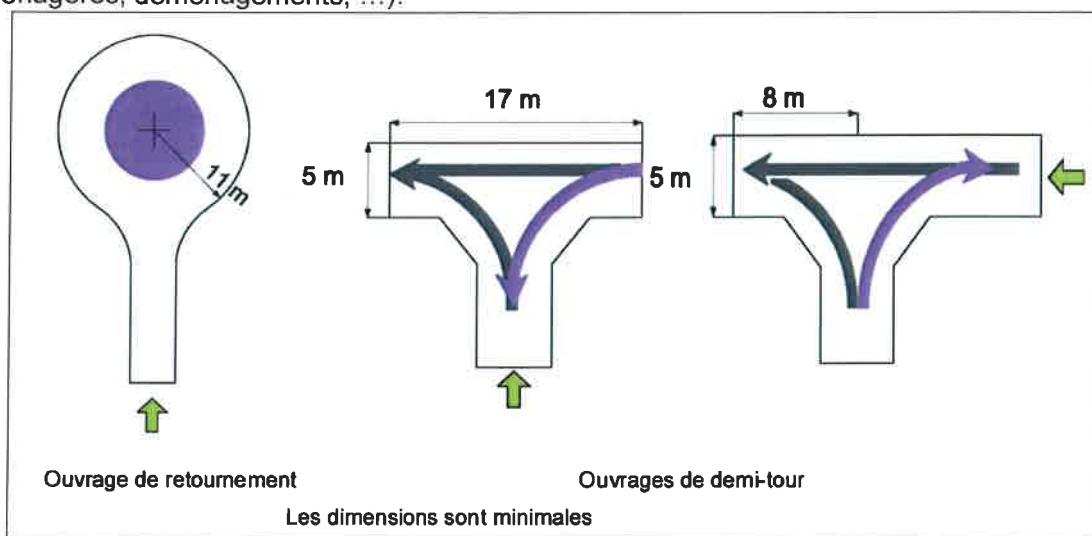
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2/ Voies nouvelles :

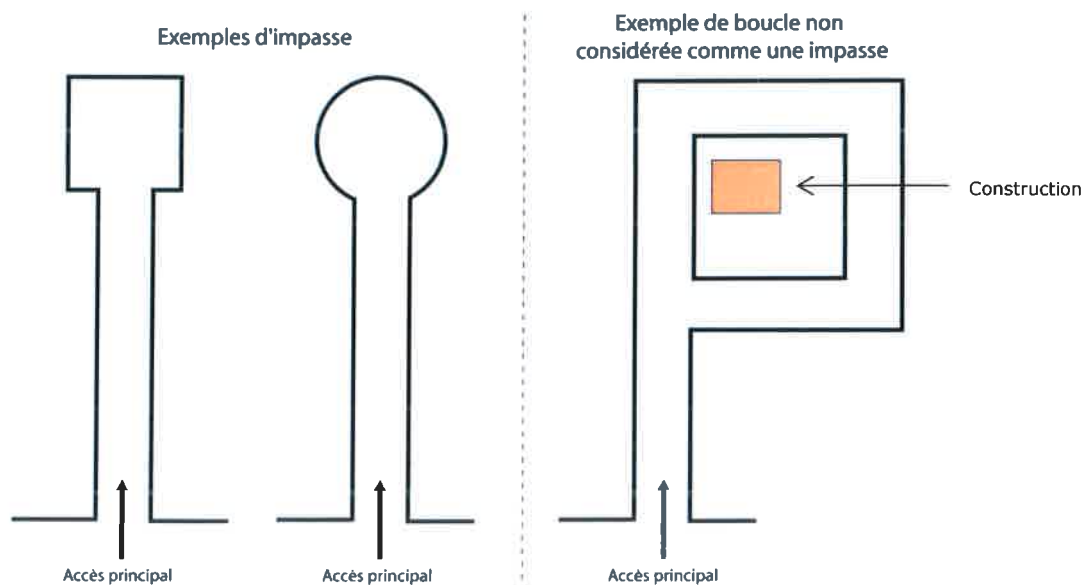
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner ou de faire demi-tour (pompiers, ramassage des ordures ménagères, déménagements, ...).



La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80m ouvrage de retournement inclus.



L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Largeur de plateforme

- Voies en impasse : 7 m.
- Autres voies :
 - 5,5 m pour les voies à un seul sens de circulation.
 - 8 m pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- Voies en impasse : 5 m.
- Autres voies :
 - 3,5 m pour les voies à un seul sens de circulation.
 - 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

En ce qui concerne les sentiers piétons ; ceux-ci devront avoir une largeur minimale de 1,50m.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

Eaux usées

- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est subordonné à un prétraitement.

- Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés est interdit.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte les dispositions mentionnées au schéma pluvial en annexe du présent P.L.U.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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 à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement, hors voirie de plus de 10 emplacements devront faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau collecteur ou le milieu superficiel. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement prolongeant la chaussée avant accotement.

3 – Electricité – Téléphone Réseaux numériques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères et recyclables

Toute opération d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les dispositions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

1/ Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

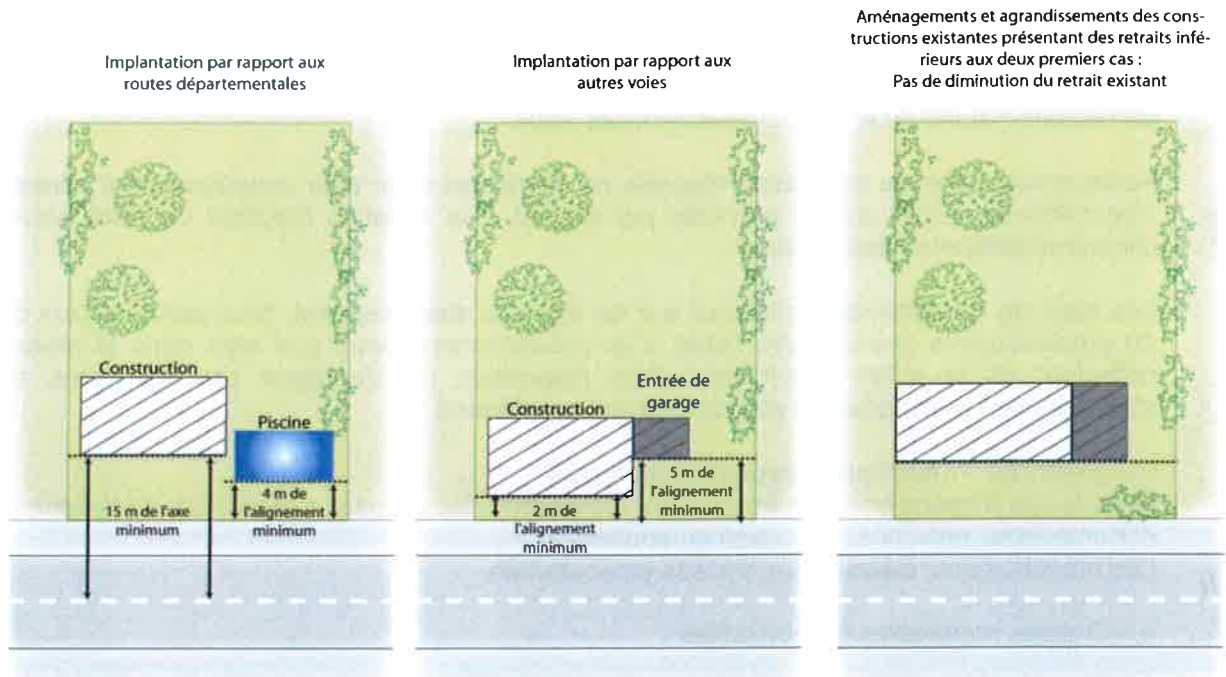
Les piscines seront implantées à une distance de l'alignement des routes départementales au moins égale à 4 mètres.

Cette distance minimale est fixée à 2 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/ Autres voies : Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées.

Cette distance minimale est fixée à 5 mètres de l'alignement de la voie d'accès pour les entrées de garage.

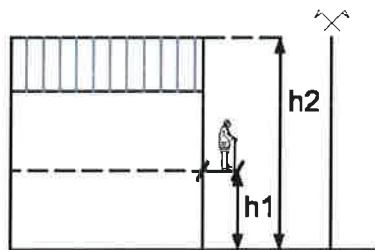
3/.Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux 1/ et 2/ pourront faire l'objet d'extension avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.



ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions.



Recul minimal

$$L1 = \frac{h1}{2}$$

$$L2 = \frac{h2}{2}$$

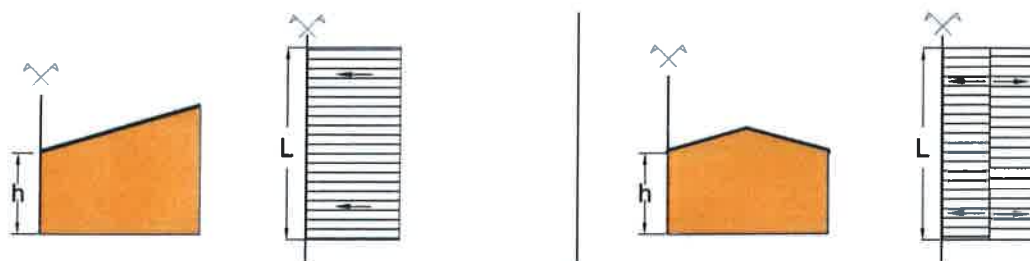
= Limite séparative

Coupe

Cette distance minimale est fixée à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin pour les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

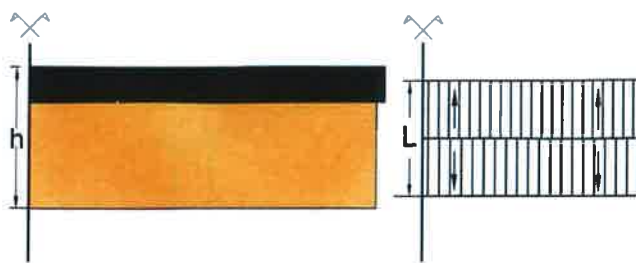
La construction en limite séparative est autorisée à condition que :

- elle ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur mesurés au point haut du bâtiment sur la limite séparative
- la longueur cumulée des bâtiments sur cette limite séparative n'excède pas 6 mètres



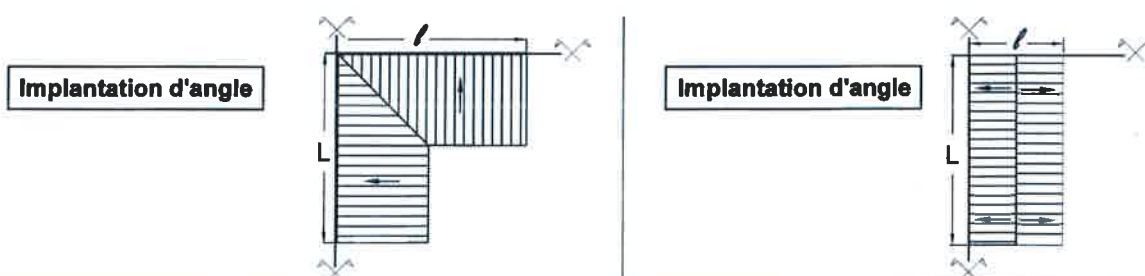
Limite séparative de propriété

Toiture avec pente - $h=3,5$ m maximum - $L=6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite



Limite séparative de propriété

Toiture avec pente - $h=3,5$ m maximum - $L=6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite



Limite séparative de propriété

Toiture avec pente - $h=3,5$ m maximum - L ou $\ell = 6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite

L'extension de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à ceux définis ci-dessus est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

**ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

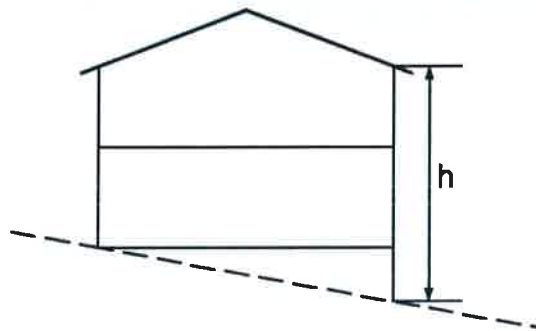
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 15 %.

En cas de construction existante à l'approbation du PLU et atteignant le seuil de 15 % d'emprise au sol maximale, des extensions mesurées peuvent néanmoins être autorisées dans le respect des règles précisées à l'article UB-2.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au point haut de l'acrotère) à partir de la jonction du pied du bâtiment avec le point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Calcul de la hauteur – Toitures à rampants

La hauteur des constructions (hors annexes) ne pourra pas dépasser 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1) ni 7 mètres à la sablière.

La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres à la sablière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1- Principe général**



En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, 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.

Sont interdits toute imitation d'une architecture typique* étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

La teinte des façades et des clôtures maçonnées devra être conforme à la palette des couleurs en place sur la commune.

Il conviendra d'éviter l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à au territoire.

* Cf. rapport de présentation, § 1, B, article 11

2 Clôtures

- Clôtures sur rue : Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20m et 1m.

- Clôtures sur limites séparatives : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20m et 1m.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour de la zone urbanisée.

- Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures en briques creuses et agglomérés devront être enduites sur les deux faces.

Pour toute plantation, les essences locales devront être privilégiées.

3- Toitures - Couvertures :

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile de surface courbe. D'autres matériaux (zinc, verrière...) pourront être admis à condition de ne pas nuire à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâti et de respecter les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

Les toitures seront débordantes sur les murs gouttereaux

La pente sera comprise entre 27 et 35%.

Les toitures en terrasse sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble bâti. Leur surface ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscine

5 - Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des éléments paysagers à préserver identifiés au PLU

Tous les travaux exécutés les éléments bâtis identifiés au titre du III.2° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (élément paysager à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

- Stationnement collectif des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitation...)

Il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants,

- pour les opérations de lotissement de plus de 3 lots : 1 place de stationnement par lot ;
- pour les groupes d'habitation (valant ou non division) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces emplacements collectifs de stationnement seront localisés au plus proche des constructions qu'elles doivent desservir.

- Stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche sur le terrain d'assiette de la construction :

Type d'établissement	Critères	Nombre minimal de places ou de surface de stationnement à créer
Constructions à usage d'habitation	m ² de surface de plancher créée	0 place pour la tranche de 0 à 25 m ²
		2 places pour la tranche de 25 à 75 m ²
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	-	1 place supplémentaire par tranche de 75 m ² au-delà des premiers 75 m ²
Bureaux	% de surface de plancher	1 place par logement
Commerces	surface de vente supérieure à 400 m ²	25% de la surface de plancher
Hôtels	Nombre de chambres	30% de la surface de vente
Restaurant	m ² de salle de restaurant	1 place par chambre
Salle de spectacle et de réunions	-	1 place par 20 m ² de salle de restaurant
Etablissements d'enseignements	Classes	Selon la capacité d'accueil
		1 place par classe

Stationnement des vélos pour les logements collectifs

Est imposée la réalisation d'un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas.

Cet espace doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Stationnement des deux roues pour les équipements publics et d'intérêt collectif:

Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

Espaces libres – Plantations :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination dominante d'habitation de plus de 5 lots ou 5 logements ou 500 m² de surface de plancher, il est exigé que soit aménagé un ou des espaces collectifs accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération. La superficie de cet espace collectif sera au moins égale à 10% de la surface de l'opération et d'un seul tenant. Il devra permettre la détente, le repos et le jeu.

Les bassins de rétention de eaux de pluies devront être paysagés et végétalisés. La pente des rives ne pourra être supérieure à 15%. Ces bassins pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente à condition soit utilisable pour la promenade et le repos.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Pour toute nouvelle plantation, les essences locales devront être privilégiées.

Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

Des protections solaires pourront être autorisées dans le cadre d'une conception architecturale économe en énergie.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage industriel, forestier et d'entrepôt non prévues à l'article UC 2 ;
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou agricole non prévues à l'article UC 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2 ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d'usage...) hors activités professionnelles déclarées ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique selon la légende

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles sont implantées à une distance de la crête de berge d'un ruisseau au moins égale à 10 mètres et respectent les conditions ci-après :

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les opérations ayant une surface de plancher d'au moins 1 000 m² devront réserver au moins 25 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 80 % de logements locatifs sociaux.
- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve que
 - elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants,
 - elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat
 - dans le cas de la réalisation sur une même unité foncière d'une construction à destination d'habitation et d'une construction à destination artisanale ou commerciale, il y ait un unique bâtiment d'une architecture homogène