

Z O N E U B

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle recouvre la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est composée d'habitat pavillonnaire semi-dense.

Deux secteurs ont été définis selon leurs affectations spécifiques.

- Le secteur UBa, zone urbaine d'habitat pavillonnaire semi-dense en assainissement non collectif.
- Le secteur UBs, zone à vocation d'accueil d'équipements dont la destination n'est pas spécifiée.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 août 1999, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières

Conformément à l'article 5.2 du Titre I « Disposition Générale » du présent règlement, l'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- 2** - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 3** - Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- 4** - Les installations classées, soumises à autorisation, à l'exclusion de celles prévues à l'article UB 2,
- 5** - L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- 6** - Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,

7 - Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

8 - **Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains**, tel que repéré au document, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du présent P.L.U.

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

1 - L'extension des activités existantes (y compris si elles relèvent du régime des installations classées) est autorisée à condition qu'il en résulte une diminution des nuisances.

2 - Dans le secteur UBs, les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à conditions :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés dans la zone,
- qu'elles soient réalisées sur une même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité,
- qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité,
- que leur S.H.O.N. ne dépasse pas 180 mètres carrés.

Des annexes au logement existant seront autorisées à conditions :

- que la S.H.O.B. de la totalité des annexes ne dépasse pas 40 mètres carrés,
- qu'elles soient réalisées sans discontinuité, dans un rayon de 20 mètres du logement existant.

3 - **Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains**, tel que repéré au document, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du présent P.L.U.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD 927.

2- Voies nouvelles

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2.3 - La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

2.4 - Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1 - Eau potable

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

2.1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel peuvent être admises (par autorisation du Maire qui soumet les projets à l'avis du S.M.D.E.A.).

Le système d'assainissement non collectif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant le rejet à l'égout.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

2.1.4. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.1.5. En UBa, pour les lotissements de plus de 5 lots ou programmes de plus de 5 logements, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre de l'une des techniques conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

4 - Collecte des déchets urbains

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Dans le secteur UB desservi par un réseau d'assainissement collectif

Non réglementé

2 - Dans le secteur UBa

2.1 - En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, (cf. annexes sanitaires).

2.2 - Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- En cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif,
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau,

- Pour la réalisation d'annexes.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 -Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies et espaces publics.

2 - Toutefois, il n'y a pas lieu de respecter ce recul lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

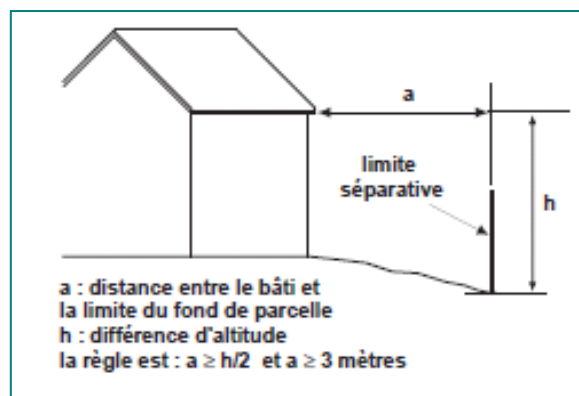
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation par rapport aux limites latérales

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce recul ne s'applique pas pour l'extension des bâtiments implantés avec un recul différent.

Dans le cas d'un bâtiment principal implanté en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra avoir une longueur supérieure à 8m.



Pour les annexes d'habitation (garages) implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra avoir une longueur supérieure à 4m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

2 - Cette hauteur est portée à 9 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'habitation à usage collectif.

3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

4 - Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

La couleur blanche est interdite.

Les enduits seront dans des tons allant du beige à l'ocre brun couleur terre.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façade est autorisée.

Pour le choix des couleurs, respect de la charte des couleurs jointe en annexe 5.5.

3 - Les toitures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle, de surface courbe, sauf pour les toitures végétalisées ou les toitures terrasses.

L'utilisation conjointe de tuiles photovoltaïques ou d'un ou plusieurs panneaux photovoltaïques est autorisée.

La pente de toit sera au maximum de 35%.

4 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures seront de préférence traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,40 mètre au maximum est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôtures maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1,7 mètre en limite séparative et 0,80 mètre sur une voie publique autre que départementale ; dans le cas d'une voie départementale la hauteur de clôture pourra atteindre 1,50 mètre au maximum (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

5 - Dans le secteur inondable repéré au document graphique, les prescriptions sont énoncées dans le PPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation, sur des emplacements prévus à cet effet.

1 - Habitations

- 2 places de stationnement au minimum par logement.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements en locatif aidé.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots.
- **2 - Activités**

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.N pour les bureaux et services,
- par chambre d'hôtel,
- pour 4 places de restaurant,
- pour les locaux artisanaux et industriels, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants :
1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B de l'activité artisanale ou industrielle.

ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Espaces libres - Plantations

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

Pour les collectifs et les activités, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Pour les activités, des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques, et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- UB : 0,25
- UBa : 0,20
- UBs : non réglementé

