

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.6 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.7 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 1.8 Toute construction située à moins de 25 mètres des silos de stockage de céréales.
- 1.9 Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.
- 1.10 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

- 2.2 Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200m².
- 2.3 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 situées à moins de 35 m du périmètre d'un cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol autre que des sous-sols semi-enterrés et ne nécessitent pas de forage d'un puit destiné à l'alimentation en eau potable.
- 2.4 Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière à condition qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel, de fourrage, ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :
 - 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
 - 4,50 mètres d'emprise pour les voies à sens unique
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour si leur longueur dépasse 40 mètres.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,5 mètres d'emprise.

3.2 - Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit. Pour les secteurs le long de la RD56, hors agglomération, il est demandé de réutiliser l'accès existant, de façon à ne pas créer d'accès nouveaux et de garantir de bonnes conditions de sécurité routière sur la voirie départementale.

ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, Les aménagements pourront cependant garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En tous les cas, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique les constructions ne doivent pas être implantées à moins :

- de **5** mètres de l'alignement des RD
- de **3** mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation publique automobile.

Sont compris dans le calcul du retrait :

- les balcons

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m.

6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

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

7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).

- 7.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 75% de la surface du terrain.
- 9.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 9.3 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 10 UB : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions principales est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
- 10.2 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7,5 mètres.
- 10.3 La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées est de 4 mètres
- 10.4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.5 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.4 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 Toitures

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 25° et 40°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, des vérandas, des toitures terrasses plates ou végétalisées, des auvents et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan et déroger aux règles relatives à la pente des toitures.

- Les toitures aspect tôle ondulée ou fibrociment ondulé sont interdites.

11.3 Matériaux et coloration

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.4 Murs, clôtures

- Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale.

- Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2 mètres. Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.

- Les murs de soutènements peuvent être surmontés soit d'un dispositif rigide à claire voie, d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

- Les clôtures en limites du domaine public ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures seront composées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.

- le calcul de hauteur sera compté à partir du terrain naturel

ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT

12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- habitation inférieure à 80 m ²	1 emplacement par habitation
- habitation de 80 m ² et plus	2 emplacements par habitation
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique et maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat et atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

12.2 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement et de garage est de 15 m².

12.3 Un emplacement visiteur supplémentaire sera prévu par tranche de 2 logements pour les bâtiments collectifs.

12.4 Dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, ZAC, permis groupés), il sera prévu 0,5 place supplémentaire par lot pour visiteurs implantée le long de la voie principale.

12.5 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (300m), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.

En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

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

13.1 Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Dans le cadre d'une opération groupée, 10% de la superficie totale de l'opération devront être réservés aux espaces verts. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 25 ares.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 15 UB : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 UB : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.