CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DU SECTEUR UB

Le secteur UB correspond à l'urbanisation récente et moyennement dense de la commune.
C'est un secteur **déjà urbanisé** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. **Les équipements publics existent.** Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et d'activités urbaines peu nuisantes (commerces, services, bureaux, équipements collectifs).

Rappel :
La zone peut être concernée par des risques majeurs (retrait/gonflement des argiles, sismicité, inondation, …). Il convient donc de se référer en parallèle aux pièces annexes 6 B et 6D du PLU « Servitudes d'utilité publique » et « Risques ».

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UB- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UB– 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Commerce de gros*,
- Hébergement touristique* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- Industrie*,
- Entrepôt* non nécessaires au fonctionnement d'une activité à destination de « commerce ou activités de service »* existante.

UB– 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.

UB- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB– 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les extensions des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat* et entrepôt* à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

UB– 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quelque soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB– 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions*, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

UB– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UB- ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB– 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,

4.1.3. Toitures

Les châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton lisses (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
Leur hauteur ne pourra excéder 2 m

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

UB– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…

UB– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

UB– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

UB- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc…

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ub– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UB– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UB- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.
En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Rappels : Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.
Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.
En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.
L'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la règlementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Dans le cas où le réseau n'est pas encore réalisé mais prévu dans le cadre du zonage d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu pour pouvoir être shunté lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif.

Dans le cas où le réseau n'est ni réalisé, ni prévu dans le cadre du zonage d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur.

UB– 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non règlementé.

UB– 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 6 Mbit/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/…).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.