

## CHAPITRE 2

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Cette zone est concernée par le passage d'un gazoduc, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UB 1 : Occupations et utilisation du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

##### **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les transformations et les extensions des constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le 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.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

#### **3.2 - Voirie :**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **Article UB 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

#### **4.2 - Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communal favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communal défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le pétitionnaire peut privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

#### 4.5 – Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation aisée de tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

### **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 – Espace vert protégé :

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

## 6.2 – Règles générales :

La prescription n°2 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions peut se faire, soit :

- à l'alignement au domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant ;
- en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport au domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

## 6.3 – Exceptions :

Pour permettre une bonne intégration architecturale, les constructions peuvent être implantées en respectant l'alignement créé par des constructions voisines préexistantes.

Dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU et ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 7.1 – Règles générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 m doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

### 7.2 – Exceptions :

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

## **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contigües doivent respecter en tout point une distance de recul au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Article UB 9 : Emprise au sol**

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

**Article UB 10 : Hauteur des constructions****10.1 – Règles générales :**

La hauteur des constructions ne doit excéder ni 3 niveaux, ni 10 m au faîtage.

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, la hauteur des constructions doit s'inscrire entre la hauteur la plus importante et la moins importante et permettre le meilleur raccord avec les constructions voisines. Dans tous les cas, le raccordement de hauteur d'égout doit être privilégié.

La hauteur des abris de jardin doit être inférieure à 3 m.

**10.2 – Exceptions :**

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie.

**Article UB 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescription spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 leur conservation des perspectives monumentales.

Les pastiches d'architecture typique étrangère à la région sont prohibés.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE consultable à l'Hôtel de Ville.

Les antennes paraboliques, les dispositifs photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

A l'exception des travaux sur des clôtures existantes présentant une hauteur supérieure à 2 m, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 m.

Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre n'excédant pas 0,8 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

## **Article UB 12 : Stationnement des véhicules**

### **12.1 - Extensions de constructions existantes :**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### **12.2 - Exceptions :**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

### **12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

### **12.4 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques et des espaces verts protégés selon les normes suivantes :

#### **- Construction à usage d'habitation :**

- . 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

#### **- Construction à usage de bureaux établissements commerciaux :**

- . 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

- Etablissements industriels et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher salle de restaurant,
- . 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

**NORMES APPLICABLES AUX VELOS**

Pour le présent paragraphe, il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface de 1,5 m<sup>2</sup>.

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir.

Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- construction à usage d'habitation : la surface affectée à ces locaux sera au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins devront être accessibles de plain-pied.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation devra être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles, ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places\* pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places\* pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places\* par classe

- établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places\* par classe

- autres locaux : ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m<sup>2</sup>.

\*Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

### **Article UB 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.