

## CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DU SECTEUR UB

Elle correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords ou à proximité du noyau ancien.

### 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 (dans la limite de 2) 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 :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - o 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 :
  - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o 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\* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- 

## **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 6,5 mètres à l'égout des toitures ou 6,5 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...). Cette hauteur à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif (habitat ou équipements collectifs).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 m au faîtage, ou 3,5 m à l'égout des toitures ou 3,5 m au sommet de l'acrotère. Pour les annexes réalisées avec une toiture monopente, la hauteur au point le plus haut ne pourra pas excéder 4m.

Pour les toitures monopente des autres constructions, la hauteur au point le plus haut ne pourra pas excéder 9m.

## **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 (publiques/privées) 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 et emprises publiques 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 mis 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 systèmes de production d'énergie électrique ou thermique d'origine solaire sont autorisés, y compris en surimposition, à condition qu'ils soient harmonieusement placés dans le dessin de la toiture ou façade si ces dernières sont visibles depuis le domaine public. Les autres dispositifs permettant d'améliorer l'impact environnemental, (récupération d'eau de pluie, éoliennes...) sont autorisés et doivent faire l'objet d'une insertion paysagère harmonieuse.

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

Les tôles ondulées de couleur ardoise sont acceptées.

#### **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.

La hauteur des clôtures (à l'exception des portails et de leurs poteaux) ne pourra excéder 2 m.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

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

Éléments protégés au titre de la loi paysage :

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le PLU au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- L'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies,
- L'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) à compenser par leur renouvellement,
- La création d'accès ou l'élargissement d'entrées.

Un document annexe au présent règlement précise les éléments de gestion de ces éléments paysagers

**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 de préférence 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.

**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...

Sauf réglementation contraire, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

**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).

#### **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**

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments devront être** assainis suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

Non réglementé.

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

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/...).