

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB – Rappel du rapport de présentation

Cette zone correspond à des quartiers bâtis et équipés où domine l'habitat. Elle pourra recevoir, les activités, services ou équipements normalement présents dans un village rural, dès lors qu'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle.

Voir de plus :

- le règlement graphique,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b)
- "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.
- le règlement du PPRM en annexe documentaires (Servitudes d'utilité publiques) , pour connaître les règles opposables dans les secteurs visés sur le règlement graphique ;

Article UB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions et installations pour des activités agricoles ou forestières, ainsi que pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements.
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

de plus:

- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : les constructions sur sous-sol sont interdites ;
- dans les secteurs visés par le PPRM, toutes interdictions prévues par son règlement ;
- dans les périmètres portés sur le règlement graphique, où sont définies des orientations d'aménagement : les constructions ou aménagements qui seraient de nature à entraver ou renchérisser l'aménagement d'ensemble du secteur (dans le cadre fixé par les OAP / Pièce 2b du PLU) sont interdits.

Article UB.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les périmètres où sont définies des orientations d'aménagement : seuls les constructions, installations et aménagements compatibles avec les OAP de la pièce 2b sont autorisés.

Dans les zones de risques repérés au titre du PPRM : les constructions, installations et aménagements respecteront les dispositions prévues par son règlement

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité locale et le voisinage de logements sont autorisées.

Réciprocité agricole : la présence de constructions agricoles en zone A (à proximité de la zone UB), ne pourra conduire à interdire le changement de destination ou l'extension limitée des bâtiments qui existaient antérieurement à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur. Elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

Article UB.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - ACCES :

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 fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables à la voirie (*voir ci-dessous*).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès pour de nouveaux logements ne sera autorisée Rue de la Justice, en l'absence de son élargissement ou Chemin du Roynet.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Une voie en impasse doit être aménagée d'une placette dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

Article UB.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

I - EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

c) Eaux résiduelles d'origine artisanales ou commerciales : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article UB.5 Superficie minimale des terrains
Article supprimé par la Loi ALUR.

Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article ne s'opposent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise ;
- ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).

Les constructions ou extensions de constructions respecteront les dispositions portées sur le règlement graphique. En leur absence :

- elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins pédestres et pistes cyclables, ou autres emprises publiques, au moins égale à 2m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m :

- si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte fenêtre, non compris les autres portes)

- **et** si dans la bande de 3m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère, et à 7m au faitage ;
- Cette limitation de hauteur de n'applique pas en cas d'adossement à une construction de plus grande hauteur sur le fonds voisin, et ce dans la limite de son héberge.

Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Le long des berges d'un ruisseau, elle est implantée à une distance au moins égale à 10m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës seront séparée d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors d'au moins 2m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni au recul en bordure d'une piscine ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Pas de disposition retenue

Article UB.10 Hauteur maximale des constructions

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère des deux niveaux droits et de 10m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables pas aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti. Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au cinglais est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci seront imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale ;
- les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Lorsqu'elle comprend un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m, en bordure des voies et dans une bande de 5m comptée par rapport à leur alignement.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures obligatoirement constituées de haies.

III- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT ARCHITECTURAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les plantations d'intérêt écologique et/ou paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière. Elle sera effectuée avec des essences locales.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'un permis de démolir pour toute démolition. Lors d'évolutions, leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques particulières (composition des volumes, mode d'implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.) seront prises en compte pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article UB.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé 2 places par logement. Dés

que ce sera techniquement possible, les places de stationnement requises seront aménagées sur un espace non clos au niveau de l'accès à la parcelle.

Article UB.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article UB.14 Densité

Néant.

Article UB.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts et/ou l'acidification des sols.

Chaque unité foncière disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à :

- 30% de la superficie de l'unité foncière pour les logements ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière pour les autres destinations ;

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières recevant des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.