

## C H A P I T R E I I

### D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E U B

La zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend le secteur suivant :

- *UBa : où en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés.*

Les prescriptions de la ZPPAUP doivent être prises en compte dans l'ensemble de la zone.

## **ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles
- les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

## **ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- L'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) sera systématiquement sollicité pour tout nouveau projet qui serait implanté dans la zone d'alerte d'urgence autour de l'installation.

## **ARTICLE U.B 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un 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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE U.B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsqu'il existe par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Dans le secteur UBa** : en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature du terrain conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique intégrée dans l'annexe sanitaire.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### 5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE U.B 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé à l'exception du secteur UBa.
- **Dans le secteur UBa** : en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera autorisé, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE U.B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites des voies départementales au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.
- Toute construction doit être implantée à une distance des limites des voies communales au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- Les accès automobiles (portails, portes de garages, etc...) devront respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Par exception des implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons architecturales ou urbanistiques.

#### **ARTICLE U.B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE U.B 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE U.B 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire, sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement de la ZPPAUP (sous-secteur de bâti ancien et sous-secteur d'urbanisation récente § 2.1.5 et § 2.4.3.).

## **ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU.

"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".

Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire, sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement de la ZPPAUP (sous secteur de bâti ancien et sous secteur d'urbanisation récente § 2.1.6 à 2.1.10. et § 2.4.4. à 2.4.6.).

## **ARTICLE U.B 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **Il est exigé au minimum :**

- Pour les constructions et réhabilitations à usage d'habitation : 1,5 place par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- Pour les constructions à usage de commerce, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

- Pour les autres constructions (activités, commerces ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

## **ARTICLE U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être subordonnés au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des immeubles à construire.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m<sup>2</sup>.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire, sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement de la ZPPAUP (sous secteur de bâti ancien et sous secteur d'urbanisation récente § 2.1.11 et § 2.4.7.).

## **ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - . Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
  - . Travaux de reconstruction après sinistre.
  - . Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.