

ZONE UB

La zone UB correspond à des extensions de l'agglomération qui ont été réalisées soit sous la forme de lotissements soit par additions successives de constructions. Les constructions sont édifiées sur des parcelles pouvant être petites, en ordre discontinu et en recul de l'alignement. Elle est affectée principalement à l'habitation.

Au document graphique sont repérées selon la légende :

- De part et d'autre de la RD 4, de la RD 12 et de la RD 19, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur ;
- Chemin de Cantoperdric, une zone inondable.

DISPOSITIONS GENERALES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 14.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les carrières ;
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 mètres.

2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

3 - Les constructions admises à condition que, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, elles soient implantées à une distance de la berge du ruisseau de la Grange au moins égale à 6 mètres.

4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique n° 4.2 du présent règlement :

- Les occupations et utilisations du sol admises à condition que le plancher bas soit à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel ;
- Les piscines enterrées non couvertes à condition qu'elles soient balisées.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Est considéré comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et (ou) destinées à la construction et dont le nombre excède 2 logements.

1 – Accès

Dans le cadre des divisions ayant pour effet de créer des lots à bâtir, (en linéaire, en bande et le long de la voie), les accès devront être jumelés 2 par 2 et aménagés dans un espace commun aux 2 lots.

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit
- Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toutes les constructions doivent rejeter leurs eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité et télécommunication

Dans la mesure du possible, les réseaux de télécommunication et distribution d'énergie seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et ensembles d'habitations la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des routes départementales, voies communales, voies/accès privés existantes au moins égale à 6 mètres à moins que cela ne soit dans le cadre d'une opération d'ensemble avec créations de voies nouvelles. Les constructions devront être implantées à **une distance maximale de 30 mètres des voies existantes**. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines. Cette distance est fixée à au moins 3 mètres pour les piscines enterrées non couvertes.

Voies internes nouvelles des opérations d'ensemble : il n'est pas fixé de marge de recul à l'exception des garages qui doivent être implantés à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

2 - Dans les secteurs UBc et UBc1, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite d'emprise des voies.

3 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur maximale de la construction, mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative, ne dépasse pas 3,50 m et n'excède pas 08 mètres de long sur la limite ». En cas de constructions multiples sur la limite, c'est la longueur cumulée qui ne devra pas excéder 08 mètres.
- Soit de façon que la distance du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2- Dans les secteurs UBc et UBc1, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives à condition qu'elles n'excèdent pas 08 mètres de long sur la dite limite ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m ». En cas de constructions multiples sur la limite, c'est la longueur cumulée qui ne devra pas excéder 08 mètres.

3 - Des implantations autres que celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 – Les piscines enterrées non couvertes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En UB, l'emprise au sol des constructions sera de 25 % maximum considérant que les piscines et les terrasses non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

En UBa, l'emprise au sol des constructions sera de 20 % maximum considérant que les piscines et les terrasses non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

Pour les autres secteurs de la zone UB, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Des hauteurs supérieures sont autorisées dans les secteurs suivants :

3- Dans le secteur UBb, dans une bande de 90 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la RD12, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

4- Dans le secteur UBc, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

5- Dans le secteur UBc1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - En cas de surélévation ou d'extension d'un bâtiment existant, les éléments architecturaux nouveaux doivent composer avec les éléments existants un ensemble architectural homogène.

3 - Les toitures doivent être de type régional avec une pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Elles seront pour toutes les constructions en tuile canal ou similaire (tuile à grandes ondes), à l'exception des constructions à usage d'activité et des équipements collectifs sous réserve d'une part que ceux-ci soient implantés en dehors de la zone de protection des monuments historiques et d'autre part, que les matériaux employés dans ce cas aient une teinte, des ondulations ou des nervures en harmonie avec celles des toitures traditionnelles, ainsi qu'une pente adaptée.

Toutefois, les toitures horizontales sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30% de la superficie totale des toits de l'ensemble construit.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la totalité de la toiture pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres types de constructions, les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles permettent la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les annexes aux constructions existantes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus, néanmoins toute toiture d'aspect tôle et/ou de couleur brillante est proscrite.

4 - Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel, sauf pour les façades bois qui pourront être autorisées.

Est notamment interdit :

- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

5 - Clôtures sur rues :

Les clôtures doivent être conçues en fonction de l'environnement général de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 mètre dont 0,80 mètre maximum en partie pleine.

Dans les secteurs UBc et UBc1, les clôtures sur espaces collectifs auront une hauteur maximale de 2,1 mètres, dont un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre.

6 - Autres clôtures :

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Dans les secteurs UBc et UBc1 les autres clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,2 mètre et seront doublées d'une haie vive.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé :

1.1 - Constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

Dans le cadre des lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots ou logements : en sus, 1 place de stationnement par logement, annexé à la voirie.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : une place par logement

1.2 - Constructions à usage de bureaux

- 3 places par tranche de 100 m² de Surface de Plancher De Construction.

1.3 - Constructions à usage d'activités

- 1 place par poste de travail.

En outre, les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de services doivent être aménagés.

1.4 - Constructions à usage de commerce :

- commerces de moins de 50 à 100 m² de surface commerciale : 3 places de stationnement
- commerces de plus de 100 m² de surface commerciale : une surface affectée au stationnement au moins égale à 1,4 fois la surface de vente.

1.5 - Constructions à usage hôtelier

- hôtels : 1 place par chambre.

- restaurants : 2 places par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

1.6 – Etablissement d'hébergement collectif des personnes âgées : dans les secteurs UBc et UBc1, il est imposé 1 place pour 2 logements ou 2 chambres.

2 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour deux roues devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

3 - Modalités d'applications

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 300 m du précédent les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2** - Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.
- 3** - Les surfaces libres non bâties et délaissées des aires nécessaires au stationnement, à la circulation ou aux activités autorisées doivent être traitées en espaces verts.
- 4** - Dans les lotissements et les groupes d'habitation de plus de 4 lots ou logements 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.
- 5**- Chaque parcelle ou chaque lot bâtis doit comporter un espace vert d'un seul tenant d'au moins 200 m².

Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.