

Titre II – Disposition applicables à la zone Urbaine

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub

(Extrait du rapport de présentation)

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension du coteau regroupant les hameaux traditionnels et la nappe résidentielle. Cette zone est à caractère principal d'habitation, de services et d'artisanat dès lors qu'elles n'engendrent pas de risque grave d'inconfort. A travers ce classement, il s'agit de densifier et diversifier la trame urbaine en autorisant les constructions nouvelles sans pour autant étendre les enveloppes urbaines des différents pôles d'urbanisation.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 29/08/2007 et par l'arrêté R111-3 valant Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 23/06/1976. Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent

Certains secteurs sont concernés par des périmètres d'aléas.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isollements acoustiques conformément l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

Un sous-secteur Uba est créé pour définir une filière d'assainissement spécifique. Ainsi dans les secteurs Uba, la réalisation d'un système d'assainissement autonome est soumise à condition.

Un sous-secteur Ubc est créé pour définir une filière d'assainissement spécifique. Ainsi dans les secteurs Ubc, la réalisation d'un système d'assainissement autonome est soumise à une étude au cas par cas.

ARTICLE Ub1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les bâtiments à usage agricole ou forestier
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des travaux de construction ou des aménagements
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- Les industries et entrepôts
- 8- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 9- Les activités commerciales et l'artisanat sauf s'ils n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.

ARTICLE Ub2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage
2. Les constructions, à usage de commerces et d'artisanats dès lors qu'elles n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.
3. L'extension des constructions existantes à usage agricole ou artisanale est autorisée à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
4. Le secteur est concerné par les aléas, la constructibilité en zone bleue est soumise à conditions.
5. En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.
6. Pour les secteurs indicés G1 au plan de zonage :
Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE Ub3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub4 : DESSERTE PAR LES RESEAUXEau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

En zone Uba, l'assainissement se fait de manière autonome.

En zone Ubc, l'assainissement se fait de manière autonome après réalisation d'une étude au cas par cas.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Lorsqu'il existe un réseau public, il ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées, 80% des flux doivent être retenues sur le terrain d'assiette de la construction. Dans le cas contraire, Les eaux pluviales, doivent être traitées à la parcelle.

En secteur G1 identifié au plan de zonage, il n'est pas possible d'infiltrer sur les portions de terrains concernés par l'aléa.

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives. En partie publique les branchements se feront de préférence en sous-terrain.

ARTICLE Ub5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions y compris enterrées doivent être implantées soit à une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L=H$) sans être inférieure à 3m par rapport à l'emprise publique.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, saillie de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de profondeur.

ARTICLE Ub7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte au moins une la limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Les constructions en sous-sol ne sont pas assujetties à cette règle.

Les bassins des piscines devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives

ARTICLE Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul de 3 m pour des raisons d'ensoleillement. Ne sont pas concernés les bâtiments annexes à l'habitation.

ARTICLE Ub9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie. Par ailleurs, des adaptations ou des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m à l'égout de toiture ou acrotère.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4,00 mètres à l'égout de toiture.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés. En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

ARTICLE Ub11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le projet 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 ouvrage 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 ».

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement devra être achevé, soigné et intégré.

La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, les mouvements de terre doivent obligatoirement être repris par un ouvrage construit, traité soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

Il est nécessaire de prendre en compte les spécificités des parties anciennes pour cela sont interdit les imitations des éléments de style architecturaux anciens ou les détails architecturaux d'un style étranger à la région

2. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

3. Toitures des constructions

Les toitures à un pan sont autorisées pour la réalisation d'une toiture végétalisée ou bioclimatique, non accessible.

S'il y a un toit à 1 ou plusieurs pans, la pente de toit des habitations et des annexes de plus de 20 m² non contigües, doit être comprise entre 30 et 70%.

Lorsque des toitures à deux pans simples sont réalisées sur des bâtiments nettement rectangulaires, leur faîtage doit être disposé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les terrasses, accessibles ou non réalisées dans le volume de la toiture, ne pourront dépasser 10% de l'emprise de la toiture.

Les dépassées de toiture doivent avoir une largeur minimale de 0,60 m en façade-pignon. Toutefois, il pourra être admis que les façades-pignons implantées sur limite séparative ne comportent pas de dépassées de toiture.

L'aspect de la toiture sera homogène dans les teintes brune ou rouge vieilli. Sont exclus de cette obligation les toitures végétalisées ou bioclimatiques et les panneaux solaires

4. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Pour les boiseries et menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

5. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au code de l'urbanisme.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale. La hauteur d'un mur ou mur bahut ne peut excéder 1m.

La mise en place de clôtures grillagées sur l'alignement des voies publiques est interdite.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, y compris sous forme d'une architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE Ub13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales, 2 mètres. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés. A l'exception des cas prévus par l'article 671 du Code Civil, la hauteur maximale des plantations sera égale au double de leur distance par rapport à la limite séparative la plus proche.

Les nouvelles constructions devront montrer dans leur volet paysager de leur demande d'autorisation, comment sont respectés les paysages et limités les impacts visuels sur la plaine.

ARTICLE Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,25

ARTICLE Ub 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ub 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute opération d'ensemble devra prévoir dans ces aménagements des fourreaux en attente pour les connexions numériques.