



## CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de l'extension du bourg, de densité faible à moyenne. Ce secteur est susceptible de se densifier du fait d'un parcellaire permettant parfois l'ajout d'une seconde construction. La zone recouvre les opérations de lotissements qu'elles soient récentes ou anciennes ainsi que le pavillonnaire diffus et quelques bâtiments artisanaux ou industriel.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

##### **Sont interdits :**

- L'ouverture et l'installation de carrières,
- Les bâtiments agricoles nouveaux,
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone, et qui présenteraient des risques de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone,
- L'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars, hors garage et d'une durée supérieure à 3 mois,
- Les habitations de loisirs (HLL) et les terrains de caravanes.

#### *Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

##### **Sont admises sous conditions particulières :**

- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- Les établissements artisanaux et ou commerciaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup> et si cela n'occasionne pas de gêne supplémentaire pour l'habitat ;
- Les annexes (abris de jardins, garage, piscine) implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve de ne pas créer de nuisance pour le voisinage (application de la règle de réciprocité);
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal, et/ ou industriel à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel (production et stockage),
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées soumise à déclaration existantes sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage ;



- Les aires de jeux et de sport ouvert au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- Les aires de stationnement ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt généraux.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété,

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UB 3 : Accès et voirie

#### Accès

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 fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

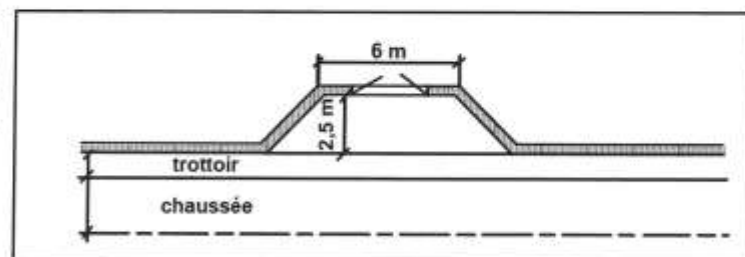
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès ; la sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

#### Voie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse est l'exception et doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cependant, il sera en priorité recherché un tracé de voie débouchant permettant de relier deux quartiers.

Les garages et portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur la chaussée, ou le domaine public.



Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.





#### Article UB 4 : Desserte par les réseaux

L'extension de l'urbanisation est conditionnée par la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) n'est pas prioritaire.

##### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

##### Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre. Une étude de filière d'assainissement avec test de perméabilité est vivement recommandée.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexés au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.



En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

#### **Eaux pluviales et ruissellement :**

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures).

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 ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Certains secteurs de la commune comportent des zones naturelles humides alimentées par des écoulements libres superficiels qui devront être impérativement préservés.

En cas d'absence de réseaux publics de collecte des eaux usées, toute mise en œuvre d'une filière individuelle de traitement devra justifier d'une étude préalable de faisabilité à la parcelle.

Toute filière d'infiltration d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique de faisabilité.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

#### **Electricité, téléphonie et communication numérique**

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique, téléphonique et communication numérique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux sont à prévoir pour permettre la desserte du réseau très haut débit.

#### **Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organiser pour pratiquer le tri sélectif.

Ces derniers devront être en concordance avec le règlement du service des déchets CCFE.

#### *Article UB 5 : Caractéristiques des terrains*

Non réglementé



### Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et tout en respectant les directives énoncées dans le DG8, les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. L'espace libre devra être traité et entretenu.
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

Des implantations différentes seront admises dans les cas suivants :

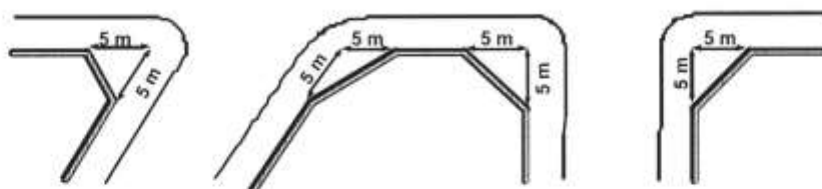
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure,
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions contiguës.
- pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de son accès,
- pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

### Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou en retrait par rapport à l'alignement.

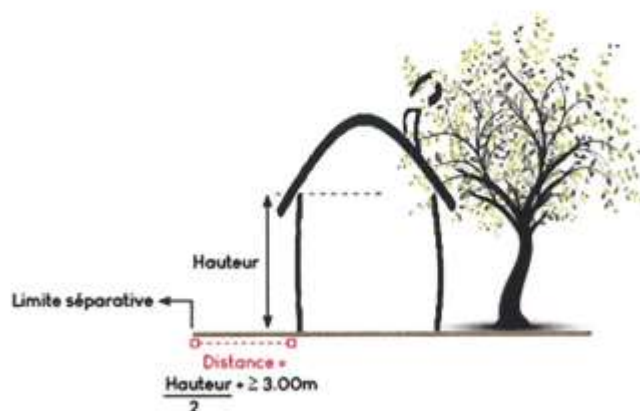
La longueur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au moins 5 mètres depuis le point d'angle.



### Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
  - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;
  - s'il existe déjà un bâtiment édifié en





limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.

L'implantation de bassin (comprenant la piscine ainsi que ses « plages ») non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 1.5 m est imposé.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

*Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

*Article UB 9 : Emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

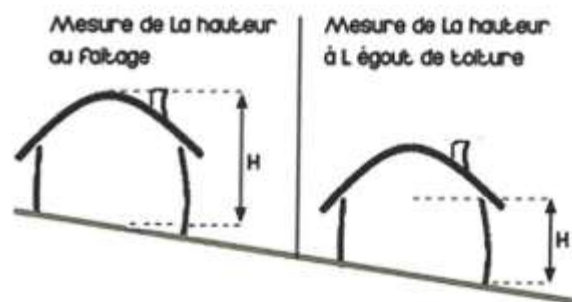
*Article UB 10 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Les ouvrages techniques du service public, les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale au faîtage des locaux annexes est limitée à 4.00 m. ou à la demi-hauteur de la construction principale afin de préserver la cohérence des fronts bâtis, toute implantation à l'alignement du domaine public devra être justifiée.



*Article UB 11 : Aspect extérieur*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

*Article UB 12 : Stationnement des véhicules*

Le stationnement des véhicules (tout véhicule motorisé y compris deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement d'immeubles ou maisons existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.





### *Article UB 13 : Espaces libres, plantations*

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante, et constitués d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférences autochtones.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. A ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

Toute opération d'au moins cinq logements devra comprendre un espace commun planté d'une superficie au moins égale à 5% de la surface de l'opération. Cet espace public devra, autant que possible, être central ou marquer l'entrée de l'opération.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

## **SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES–**

### *Article UB 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique*

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

### *Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.