

PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT ZONE UB EXISTANT ET PROJETÉ

MODIFICATION DU PLU DE SAINT-JEAN DE CORNIES

RÈGLEMENT EXISTANT ZONE UB

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UB correspond à une zone urbaine générale à dominante d'habitat de type extensions pavillonnaires récentes pouvant admettre une densification maîtrisée. Elle correspond à la moitié Est de la zone urbaine, globalement la plus basse et la moins boisée.

La zone UB comprend 4 secteurs : UB-a, UB-b, UB-c et UB-d qui font l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils correspondent aux secteurs de réinvestissement urbain du centre du village.

Une partie de la zone UB est concernée par le risque de ruissellement pluvial, et en particulier le secteur UB-d.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravanning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU :
 - o les constructions dont la cote de plancher se situe au-dessous de la cote centennale telle que reportée sur le zonage pluvial annexé au PLU + 20 cm, sauf pour locaux de stockage de matériaux peu sensibles à l'inondation (tels abris de jardin) ;
 - o toute construction et tout obstacle à l'écoulement des eaux vers l'aval et latéralement à moins de 8 m des fossés et dans les zones de grand écoulement.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Dans les secteurs UB-a, UB-b, UB-c et UB-d, toute occupation et utilisation du sol est conditionnée à la réalisation d'un projet d'ensemble intéressant la totalité de chaque secteur, et doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.
- Dans les opérations de plus de 2 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, 10% au moins de cette surface ou du nombre de logements doit être affectée à du logement locatif social ;
- Dans les zones inondables identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU, les constructions doivent respecter les prescriptions correspondantes du schéma pluvial ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir. Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions nouvelles seront interdites.

Eaux pluviales

La zone UB est définie comme zone sensible par le zonage d'assainissement pluvial. La zone UBd est affectée par le risque d'inondation due au ruissellement pluvial (zones inondable et zone de grand écoulement au zonage d'assainissement pluvial). Les aménagements qui y seront réalisés devront être conformes aux prescriptions et règles du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de la commune, annexé au PLU.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives ...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

C. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations autres sont autorisées :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte simple donné à titre définitif dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 mètres et un linéaire maximum de 10 mètres (longueur + largeur),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans le cadre de projet d'ensemble (plan de masse, groupe d'habitations), à l'exception des limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus.

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.
- En zones inondables par ruissèlement identifiées par le schéma pluvial : recul des constructions 8 m minimum par rapport aux fossés.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H$), sans être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale,
- pour les secteurs UB-a, UB-b, UB-c et UB-d qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la parcelle.
 Pour les secteurs UB-b, UB-c et UB-d : l'emprise au sol est limitée à 40% de la parcelle.
 Non règlementé en zone UB-a.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).
 Dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU, la surface du premier plancher des locaux à usage d'habitation, d'entreprises ou d'accueil du public (y compris les garages) doit être située au-dessus de la cote centennale telle que reportée sur le zonage pluvial annexé au PLU + 20 cm, sauf pour locaux de stockage de matériaux peu sensibles à l'inondation (tels que les abris de jardin). Dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage peut être portée à 9 mètres.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, 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.

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne portant pas atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- les ouvertures doivent prendre en compte les orientations et expositions au soleil et au vent,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Matériaux de revêtement de façades ou de murs:

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures en pente doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte claire,

Sont interdits :

- les volumes de toitures contrariés,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,
- les imitations de matériaux,

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- o pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux pour les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, les volets roulants et coffres doivent rechercher la meilleure intégration possible à la baie de fenêtre,
- les vitrages réfléchissants ou semi réfléchissants.

Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir,
- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales,
- en limite de zone avec la zone agricole ou naturelle, ainsi qu'en bordure des fossés drainants, les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre.
- Clôture sur fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

Cependant des hauteurs différentes pour les clôtures pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux, de la présence d'une pente importante et de différences de niveaux conséquentes. Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée, notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Traitement des abords :

Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, le regroupement et la concentration des points de collecte de déchets doit être recherchée. Ces espaces doivent être intégrés et rechercher la limitation de nuisances.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

- pour l'habitat :

- o une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- o deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à destination de commerces et de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Lorsque le pétitionnaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement nécessaires et ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en la matière, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément au Code de l'urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les 'éléments de paysage' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les 'espaces boisés classés' (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement ou par tranche de 4 places de stationnement.
- la surface d'espaces verts doit représenter au minimum 30% de la surface totale de la parcelle.
- les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement doivent être plantées d'essences locales variées.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements ; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB-15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB-16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

RÈGLEMENT PROJETÉ ZONE UB

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UB correspond à une zone urbaine générale à dominante d'habitat de type extensions pavillonnaires récentes pouvant admettre une densification maîtrisée. Elle correspond à la moitié Est de la zone urbaine, globalement la plus basse et la moins boisée.

La zone UB comprend 4 secteurs : UB-a, UB-b, UB-c et UB-d qui font l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils correspondent aux secteurs de réinvestissement urbain du centre du village.

Une partie de la zone UB est concernée par le risque de ruissellement pluvial, et en particulier le secteur UB-d.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravanning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU :
 - o les constructions dont la cote de plancher se situe au-dessous de la cote centennale telle que reportée sur le zonage pluvial annexé au PLU + 20 cm, sauf pour locaux de stockage de matériaux peu sensibles à l'inondation (tels abris de jardin) ;
 - o toute construction et tout obstacle à l'écoulement des eaux vers l'aval et latéralement à moins de 8 m des fossés et dans les zones de grand écoulement.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Dans les secteurs UB-a, UB-b, UB-c et UB-d, toute occupation et utilisation du sol est conditionnée à la réalisation d'un projet d'ensemble intéressant la totalité de chaque secteur, et doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.
- Dans les opérations de plus de 2 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, 10% au moins de cette surface ou du nombre de logements doit être affectée à du logement locatif social ;
- Dans les zones inondables identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU, les constructions doivent respecter les prescriptions correspondantes du schéma pluvial ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir. Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, afin qu'il n'y est pas de perturbation du réseau d'eau potable, via notamment le phénomène de retour d'eau, conformément à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique. Le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle ou existante rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions nouvelles seront interdites.

Eaux pluviales

La zone UB est définie comme zone sensible par le zonage d'assainissement pluvial. La zone UBd est affectée par le risque d'inondation due au ruissellement pluvial (zones inondable et zone de grand écoulement au zonage d'assainissement pluvial). Les aménagements qui y seront réalisés devront être conformes aux prescriptions et règles du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de la commune, annexé au PLU.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives ...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines ni sur le domaine public.

C. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Têledistribution / Gaz / rêseaux de communication êlectronique

Les lignes de distribution d'ênergie êlectrique, les lignes d'êclairage public, les lignes de têlêcommunication et les conduites de gaz, doivent être rêsalisêes, sur le domaine public comme sur les propriêtês privêes, en souterrain ou en torsadê, ou être intêgrês au bâtiment. Les nouveaux rêseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installêes uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de maniêre à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposê la crêation d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non rêglementê.

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

Les constructions doivent être implantêes avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiêes ou à crêer. Toutefois, des implantations diffêrentes peuvent être autorisêes :

- lorsque le projet jouxte une construction existante et sous rêsêrve de prêsenter une unitê architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'opêrations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi situêe entre deux voies adjacentes est dêtêrminêe par un pan coupê constituê par la base du triangle isocêle dont les deux côtês êgaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mêtres.

SCHEMA DESCRIPTIF CI-DESSOUS :



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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R 151-21 et cette règle s'applique donc sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division en propriété ou en jouissance, et non sur l'unité foncière ou les unités foncières contiguës d'origine.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées, sous réserve de l'accord des voisins formalisé par acte simple donné à titre définitif :

- dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 mètres et un linéaire maximum de 12 mètres (longueur + largeur),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;

et aussi :

- dans le cadre de projet d'ensemble (plan de masse, groupe d'habitations), à l'exception des limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus.

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.
- En zones inondables par ruissellement identifiées par le schéma pluvial : recul des constructions 8 m minimum par rapport à l'axe des fossés. (schéma de ruissellement pluvial) : « recul des constructions 8 m minimum par rapport aux fossés ».

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H$), sans être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale,
- pour les secteurs UB-a, UB-b, UB-c et UB-d qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la parcelle.

Pour les secteurs UB-b, UB-c et UB-d : l'emprise au sol est limitée à 40% de la parcelle.

Non règlementé en zone UB-a.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

Dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU, la surface du premier plancher des locaux à usage d'habitation, d'entreprises ou d'accueil du public (y compris les garages) doit être située au-dessus de la cote centennale telle que reportée sur le zonage pluvial annexé au PLU + 20 cm, sauf pour locaux de stockage de matériaux peu sensibles à l'inondation (tels que les abris de jardin). Dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage peut être portée à 9 mètres.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, 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.

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne portant pas atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- les ouvertures doivent prendre en compte les orientations et expositions au soleil et au vent,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Matériaux de revêtement de façades ou de murs:

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures en pente doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte claire,

Sont interdits :

- les volumes de toitures contrariés,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,

les imitations de matériaux,

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- o pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux pour les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, les volets roulants et coffres doivent rechercher la meilleure intégration possible à la baie de fenêtre,
- les vitrages réfléchissants ou semi réfléchissants.

Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut (si nécessaire équipé de barbacanes ou de tout autre dispositif garantissant la transparence hydraulique) d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir,
- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales,
- en limite de zone avec la zone agricole ou naturelle, ainsi qu'en bordure des fossés drainants, les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre.
- Clôture à proximité d'un fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

Cependant des hauteurs différentes pour les clôtures pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux, de la présence d'une pente importante et de différences de niveaux conséquentes. Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée, notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Dans le cas d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions respecteront les principes d'implantation et de volumétrie définis par l'OAP et présenteront une unité architecturale d'ensemble :

- volumétries similaires des constructions,
- une seule teinte d'enduit pour l'ensemble des constructions,
- les constructions présenteront une unité dans les formes et dimensions des ouvertures, à dominante verticale,
- les menuiseries et volets seront du même matériau et de la même teinte,
- les toitures seront en tuiles, avec une double pente (entre 27 et 30%)
- les constructions auront un débord de toiture de 30 cm en maçonnerie avec un enduit de la même teinte que celui de l'ensemble des constructions.

Traitement des abords :

Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, le regroupement et la concentration des points de collecte de déchets doit être recherchée. Ces espaces doivent être intégrés et rechercher la limitation de nuisances.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

- pour l'habitat :

o une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,

o deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à destination de commerces et de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Lorsque le pétitionnaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement nécessaires et ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en la matière, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément au Code de l'urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les 'éléments de paysage' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les 'espaces boisés classés' (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement ou par tranche de 4 places de stationnement.
- la surface d'espaces verts doit représenter au minimum 30% de la surface totale de la parcelle.
- les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement doivent être plantées d'essences locales variées.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements ; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB-15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB-16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.