

CHAPITRE II



REGLEMENT applicable a la ZONE UB

Caractère de la zone

C'est une zone à vocation mixte d'habitat et d'activités complémentaires non nuisantes: commerces, artisanat, bureaux, services, caractérisée par un tissu de densité moyenne.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) s'applique sur certains secteurs de la zone UB. Ce PPRI est joint en annexe au PLU, et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Trois sous-zones sont à distinguer :

- ☒ Une zone UBa dans laquelle les constructions nouvelles marqueront un retrait minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques, compte tenu de la topographie des lieux.
- ☒ Deux zones UBb à vocation mixte d'habitat et d'activités, comportant des activités commerciales majeures dont le développement possible est à prendre en compte.
- ☒ Une zone UBc, à vocation principalement d'habitat mais dans laquelle l'extension d'activités économiques n'est pas interdite, et avec des prospects d'implantation spécifiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels:

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- la création d'établissements industriels,
- les constructions nouvelles à usage agricole, sauf l'extension, l'aménagement et la réfection de bâtiments agricoles existants
- les campings et caravans ainsi que le stationnement et le garage collectif ou isolé de caravanes ou mobil-homes,

- les carrières et les extractions de matériaux,
- les constructions, remblais, travaux et installations non autorisées par le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe, dans les secteurs soumis au risque inondation identifié dans le PPRI,
- les parcs d'attraction,
- les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisir,
- les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- les dépôts de véhicules,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat, lorsqu'elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- La création d'entrepôts commerciaux, uniquement en zone UBb.
- L'extension d'entrepôts commerciaux, uniquement en zone UBb et UBc.
- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas source de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...), à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère habitable de la zone.
- Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit de la RD 936 figurant au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles respectent les règles d'insonorisation fixées par la loi du 31/12/1992 et ses textes d'application : Décret n° 95.21 du 9/01/1995 et Arrêté du 30/05/1996.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès pouvant générer un risque sur la voie publique ou qui sont incompatibles avec un aménagement public (rue piétonne, ...) seront interdits.

Les accès seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements. Elles ne devront pas excéder une longueur de 50 m et comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- emprise minimale : 8 m et largeur minimale de chaussée : 5 m,
- voies équipées de circulation pour piétons,
- structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En secteur inondable, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain (par infiltration ou par raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe).
Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

✓ Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions nouvelles seront implantées :

- à 75 m de l'axe de la RD 936, classée à grande circulation (sauf dérogation conforme aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) pour toutes les constructions
- avec un recul de l'axe des routes départementales classées en 2° catégorie (RD 17, RD 17^{E4}, RD 936^{E3} entre la RD 936 et la RD 17, RD 119^{E1}, RD 21 et RD 21^{E6}) :
 - de 25 m pour les constructions à usage d'habitation
 - de 20 m pour toutes les autres constructions
- à 15 m de l'axe des routes départementales classées en 3° et 4° catégories (RD 123, 936^{E4}, RD 119^{E7}, RD 119 et RD 936^{E3} entre la gare et la RD 936) pour toutes les constructions

✓ Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, *sauf en secteur UBa et Ubc où elles devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.*

✓ Si plusieurs constructions voisines existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement des façades ainsi constitué.

✓ Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions seront implantées :

- ♦ soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- ♦ soit en ordre semi-continu sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 3 m,
- ♦ soit en ordre discontinu, avec une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 3 m.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'une piscine, d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 3 m (sauf lorsque le fond de parcelle est voisin du domaine SNCF : dans ce cas il convient de se reporter à la note technique des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer jointe en annexe au présent règlement).

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.
Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les piscines.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit, c'est-à-dire R + 1.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 m au point le plus haut.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu au minimum :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation

◆ deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

⇒ Pour tous les autres usages :

◆ une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

⇒ Pour les établissements commerciaux de plus de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle fréquentation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.