

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est concernée par le risque mouvement de terrain, par le phénomène de chute de masses rocheuses, par le risque d'inondation de la Chiers et de la Moulaine ainsi que par le risque minier, identifié au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2012. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Sauf exceptions mentionnées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les lotissements à usage d'activité
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
 - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
 - les parcs d'attraction
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les carrières et décharges
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage patrimonial ou naturel repéré au plan de zonage.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.

2. Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire demi-tour sans marche arrière.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○, devront être créés. Leur tracé peut également être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,

- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

☞ En zonage d'assainissement collectif :

_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduares dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement obligent, dans un délai de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*
-

_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans,) :

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

III - Eaux pluviales

Mentions générales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

En règles générales,

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),

par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

I - En zone UB :

1. Les façades des constructions nouvelles devront s'implanter dans la bande formée par les façades des constructions principales des constructions voisines.
2. Un recul par rapport à cette distance maximale est autorisé s'il s'agit d'extensions ou d'adjonctions de faible ampleur (inférieure à 25% de l'emprise déjà bâtie) sur des constructions existantes.
3. Les saillies de balcons sur le domaine public pourront être autorisées à partir de 3 mètres de hauteur, dans une limite de 1,20 mètre et seront soumises à autorisation préalable.
4. Les constructions de type sas d'entrée, marquises fermée, etc... en avant de la façade édifiées contre les constructions existantes sont autorisées si la surface de ces extensions ne constitue pas une avancée de plus de 2 mètres en avant de la façade.

II – Dans le secteur UBa :

Les constructions sur rue seront édifiées à l'alignement.

III- Dans la zone UB et le secteur UBa :

1. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

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

1. Limites séparatives aboutissant aux voies :
 - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 mètres par rapport à celle-ci.
 - La distance est calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés.
 - Pour les balcons, terrasses non couvertes et escaliers, cette distance est ramenée à 2 mètres.
2. Autres limites :
 - Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, elles devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de celle-ci (balcons, terrasses non couvertes et escaliers non compris)
3. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 3 mètres des emprises SNCF
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront sur les limites ou en retrait.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, les abris de jardin auront une emprise maximale de 9m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant. Dans le cas d'un terrain pentu, le point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation est à prendre en compte jusqu'à la faîtière ou l'acrotère, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.
2. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylônes...ou pour des reconstruction à l'identique d'édifices anciens remarquables.
3. Dans le secteur UBb, La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.
4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies

renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...). Cependant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être imposées.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La démolition, la destruction de tout élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-5/7° repéré au plan est interdite.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Si la toiture est à deux pans, les pentes seront comprises entre 27° et 31° et de teinte terre cuite rouge. Le faitage doit être parallèle à la rue de manière générale mais si le terrain est pentu, il sera parallèle aux courbes de niveau.
- Les multi pans ne sont pas autorisés sauf dans le cas d'un traitement d'angle de rues.

b) Façades

- Pour les rénovations, le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur.
- Les façades des bâtiments repérés d'intérêt patrimonial, et dont la liste illustrée est annexée au PLU, devront être préservées ou retrouveront l'aspect d'origine avéré. Les façades commerciales existantes pourront être modifiées en conservant et remettant à jour les modénatures existantes.
- Les lignes de corniche et de bandeau au niveau du rez-de chaussée et de la toiture seront respectées.
- En façade, sont autorisés les enduits traditionnels ou ceux s'en rapprochant de par leur teinte et aspect. Les couleurs utilisées devront être choisies sur la base du nuancier existant et mis à disposition du public en mairie.
- La végétalisation verticale est autorisée.

c) Percements, portes et fenêtres

- Le comblement des portes et des percements avec encadrements et/ou modénatures est interdit.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.
- Les balcons saillants sur le domaine publics sont interdits.

d) Clôtures

- Les clôtures devront satisfaire les conditions suivantes :

- En limite séparative, les clôtures pourront présenter une partie opaque – gros œuvre ou matériaux similaires – ne dépassant pas 0,70 mètre. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.
- Sur rue, elles présenteront une très grande sobriété et les éléments de composition seront particulièrement soignés. Elles présenteront une partie opaque d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et une hauteur totale qui n'excèdera pas 1,50 mètre.

Les clôtures sous forme de maçonnerie enduite sont à conserver et à restaurer. Leur remplacement par éléments préfabriqués béton, etc... est interdit.

e) Abris de jardin

- Les murs seront couverts d'un enduit ou réalisés en structure bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les toitures seront en tuiles ou matériau ayant l'aspect tuile. Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdits.

f) Locaux déchets

La réalisation de locaux de déchets ménagers est obligatoire dans les immeubles de plus de 3 logements. Un dispositif extérieur peut également convenir.

Les containers extérieurs devront être enterrés.

g) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan de zonage est interdite (cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.
2. Nombre minimum d'emplacement de stationnement :
 - *Maison individuelle* : 2 emplacements
 - *Collectif* :
 - Par logement : 2 emplacements
 - Par logement de foyer ou étudiants : 1 emplacement par logement
 - *Construction à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics et privés, professions libérales* :
 - 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher, et 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire
 - *Etablissement d'enseignement* :
 - 1 emplacement par classe du 1^{er} degré (écoles maternelles et élémentaires)
 - 3 emplacements par classe du 2^{ème} degré (collèges et lycées)
 - *Etablissement commercial ou artisanal* :
 - 1 emplacement lorsque ces établissements comportent moins de 50 m² de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire
 - *Restaurant, salle de spectacle, hôtels* :
 - 1 emplacement pour 20 m² de salle de restaurant et 1 emplacement par tranche de 20 m² de salle de restaurant supplémentaire

- 3 emplacements pour 10 sièges de salle de spectacle et 3 emplacements par tranche de 10 sièges de salle de spectacle supplémentaire
 - 1 emplacement par chambres
- Pour les cas non mentionnés ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures, il pourra être imposé :
 - Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain, en dehors des voies privées ou publiques ;
 - Soit le versement d'une participation pour non réalisation de place de stationnement fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
 4. La taille minimale d'un emplacement est fixée à 15 m².
 5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
 - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement.
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
 6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100m² de surface de plancher.
5. Les éléments du paysage identifiés aux plans de zonage, en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.