



CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions urbaines et au hameau des Crespys. Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies, ce sont des secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du village d'Ondes et le hameau des Crespys.

Elle est composée à la fois d'habitats anciens et plus récents, et comporte même des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.

Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.

La zone UB est concernée, pour sa majeure partie, par un risque d'inondation faible à moyen identifié dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 29 juillet 2005 et reporté dans le Plan de Zonage. L'exposition de la zone à des aléas d'inondation moyens ou faibles "peut admettre des exceptions au principe d'inconstructibilité en zone inondable, sous la réserve de prescriptions spécifiques et la mise en oeuvre de mesures de prévention quant à l'implantation de nouvelles activités humaines et la mise en sécurité de celles existantes."

Toutefois, certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation fort dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. L'exposition de la zone à des aléas d'inondation forts impose de limiter "les nouvelles implantations humaines car elles sont exposées à des aléas forts en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau et vitesse du courant)"

Le règlement de la zone se conformera aux prescriptions édictées dans le PPRI.



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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UA2

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, sous les conditions générales :

- *qu'elles n'aggravent pas les risques,*
- *qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,*
- *qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,*
- *qu'elles respectent le principe de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,*
- *qu'elles respectent les prescriptions générales d'aménagement et de construction du règlement du PPRI.*

Sont autorisés sous conditions dans la zone bleue du PPRI :

- L'ensemble des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités, ou recevant du public seront autorisées sous réserve d'une implantation dans le sens d'écoulement des eaux et que le premier niveau de plancher soit situé au-dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC, dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé.
- L'extension mesurée et attenante des bâtiments à vocation d'hébergement ou d'accueil, à titre temporaire ou permanent, d'un nombre important de personnes (soin, santé, enseignement) sont autorisés sous réserves de remplir les conditions nécessaires prescrites dans le PPRI.
- De même, les extensions mesurées et attenantes de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel; de loisirs, de sports ou de services sont autorisées sous réserves de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- La construction de piscines sous réserve que les margelles soient positionnées au niveau du terrain naturel.
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre sous condition que la reconstruction se fasse au dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée et d'implanter la construction dans le sens d'écoulement des eaux.



- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

Qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...

Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

Sont autorisés sous conditions dans la zone violette du PPRI :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation constituant uniquement des "dents creuses" au sein de la zone à condition que le premier plancher soit situé au dessus des PHEC et qu'elles soient implantées dans le sens d'écoulement des eaux
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20m². Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC. Dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé.
- la construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abris de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

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

Lorsque la construction est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès individuels directs nouveaux sur les RD 17 et RD 29 hors agglomération est interdite.



Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 8 mètres.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Pour les camions d'Ordures Ménagères, la placette de retournement ne pourra avoir un rayon inférieure à 11 mètres.

La création ou la requalification d'une voie devront prendre en compte l'aménagement de parcours sécurisés destinés aux piétons, excepté dans le cas de réalisation de voies mixtes.

Les voies privées devront conserver un caractère perméable.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements et surélévations des constructions existantes à usage d'habitation.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder sur le réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain devront être réalisés. Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

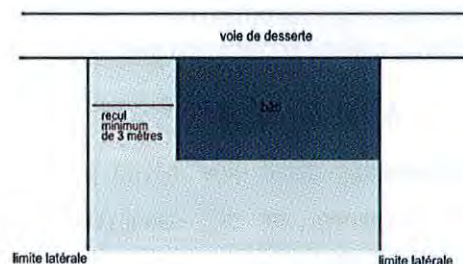
Le long de la RD 17h, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives dans le cas de constructions de construction ou partie de construction ne comportant fabrication, ni stockage de produit de fabrication,
- soit en observant un recul par rapport à celles-ci.



Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.



ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra se conformer aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Pour les autres constructions (abri de jardin, garage...) autorisées dans la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Les modes de construction bioclimatique et écologiques ainsi que le recours à la Haute Qualité Environnementale est fortement recommandé.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Orientation

Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes, sous réserve que soit respecté le PPRI. De préférence, les façades principales seront orientées Sud.



Aspect des constructions

• Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Ils devront être conformes à la palette de couleur annexé au présent règlement.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

• Toitures :

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limite séparatives aboutissant aux voies.

Les systèmes de couvertures écologiques et la présence de panneaux photovoltaïques sur les toits sont admises.

• Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures maçonnées sont interdites de manière à ne pas nuire au libre écoulement des eaux.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.



ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables et être compatibles avec les prescriptions du PPRI.

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Nombre d'emplacement

La surface de référence est de 25 m² par place.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Pour les équipements d'intérêt collectif :

Une place pour 150m² de SHON.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Une place pour 100m² de SHON.

Pour les constructions à usage de bureaux et activités :

Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerces

Une place pour 40m² de SHON.

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo doivent être créés. Ils doivent permettre le stationnement d'au moins un vélo pour 10 personnes.



Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 2 places de stationnement automobile.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions relatives aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés devront se conformer aux prescriptions édictées dans le Plan de PPRI et le PPR sécheresse.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour les collectifs, les lotissements ou groupements d'habitations, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 15% de la surface de l'unité foncière de départ.
- Pour les constructions individuelles, un minimum de 15% de la surface de l'unité foncière de départ devra être enherbée.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.