

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre. Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien sont le plus souvent à l'alignement des voies et disposent d'espace libre en second rang, et parfois en façade.

Elle se distingue nettement de la zone d'extension récente de l'agglomération de RIBERAC.

Elle comprend divers secteurs notamment:

- UBap : Secteur autorisant des hauteurs de bâti en lien avec l'existant, et correspondant au champ d'application de la réglementation de la ZPPAUP
- UBp : Secteur correspondant au champ d'application de la réglementation de la ZPPAUP
- UBip : Secteur soumis aux risques d'inondation.

ARTICLE UB 0 - RAPPELS

I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison

de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3°) La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

4°) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole
- les constructions à usage d'exploitation forestière
- les constructions à usage industriel.

Les installations et travaux divers :

- dépôts de toute nature et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction

Les camping et stationnement de caravanes

Les carrières et gravières :

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

PARTICULIERES

- **Les constructions** qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1 notamment celles :
 - à usage d'habitation,
 - d'hôtellerie,

- de commerce,
- d'artisanat,
- de bureaux,
- d'équipement collectif et de services.

Toutefois, elles sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations et travaux divers :

- Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées.
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques non exemptées du permis de construire au titre de l'article R422-2 du CU à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol (art R.442-2 Code de l'Urbanisme) à condition que:
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe 1 du document "doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2004 (situé en annexe du dossier de PLU)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

Les voies publiques doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En aucune façon, elles ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 3mètres ; la dite chaussée doit être obligatoirement empierrées ou goudronnées.

2 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Dans tous les cas :

- les accès à créer desservant un seul terrain auront une largeur minimum de 3.50m.
- les accès à créer desservant 2 terrains auront une largeur au moins égale à 6 m
- les accès à créer desservant 3 terrains et plus auront une largeur au moins égale à 8 m

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder 70 m

3 – Place et aires de retournement :

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement :

Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

L'installation de dispositifs d'assainissement autonome peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3– Ordures ménagères et déchets

Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir un point de regroupement des déchets ménagers

4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toutes constructions nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositifs de l'article UB4, doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2 - Des implantations ne respectant pas le retrait minimum de 5 mètres fixé au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque les constructions s'intègrent dans un projet de groupement d'habitations ou un lotissement à usage d'habitation le long des voies créées pour assurer la desserte de l'opération,
- lorsque le projet agrandit ou prolonge une construction existante.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1 - Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement

de tout point d'une construction 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure soit 2m de la limite séparative.

2 - Dispositions particulières :

Dans le secteur UBap, les projets de construction excédant 7 mètres de hauteur devront obligatoirement être implantés en retrait des limites séparatives.

3 - Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes "1" et "2" ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Si deux constructions ne sont pas contiguës la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à 4 mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2 – Règles générales :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Les annexes tels que garage, remise,... ne sont pas prises en compte pour déterminer la hauteur du bâtiment le plus proche.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1).

3 – Règles particulières :

Dans le secteur UBap, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 niveaux (R+3)

4 – Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Il sera fait référence en particulier aux dispositions des règles architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

1- Traitement des façades

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des

façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

2- Les enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture du bâtiment.

Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, les règles ci-dessous s'appliquent :

- les portails sur voie doivent être traités le plus sobrement possible et seront implantés en retrait
- les clôtures en limites séparatives auront une hauteur de 1.50m en règle générale. Toutefois elle pourra être portée à 2.00 m de haut avec un bavolet dans le cas d'une protection particulière.

En façade sur la rue (ou voie) les clôtures seront implantées en retrait de 1 m de la limite privative

Elles pourront comporter une haie de végétaux arbustifs denses de préférence persistants et d'arbres de haute tige de préférence d'essence régionale dans le retrait d'un mètre. L'entretien sera tel que la haie n'excède pas 1.60m de haut, quelque soit la hauteur de la clôture.

4 – Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comprenant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

5 – Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie)

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- que les constructions individuelles nouvelles à usage d'habitation devront disposer d'emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public à raison d'une place minimum de stationnement par logement;
- que les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitations disposent d'une place et demi par logement au minimum, dont une demi-place banalisée;
- que les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, devront disposer pour le stationnement, en dehors du domaine public, d'une place par 20 m² de surface hors oeuvre nette.

La surface minimale de chaque place y compris l'accès est de 25 m².

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

2 – Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement

doivent être aménagés en espaces verts.

Dans le cas de lotissements à usage d'habitations et d'ensembles d'habitations de plus de 10 logements, il doit être prévu des espaces libres communs à raison de 40 m² par logement au minimum dont la moitié d'un seul tenant.

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au moins d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation maximal du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,6.