

DEPARTEMENT DE SAONE-ET-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT MARTIN EN BRESSE

Modification simplifiée n°1

APPROBATION

Pièce n°4- Règlement

<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour,</p> <p>Le 19 juin 2014</p> <p>Le Maire Didier VERNAY</p>  	<p>Approuvé le 17 juillet 2006</p> <p>Modification simplifiée approuvée le 19 juin 2014</p>
--	---

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB concerne les secteurs périphériques au centre village.

Elle comprend principalement les habitations, elle peut accueillir des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs suivants :

- secteur UBa : "*La Vrenne*" en assainissement autonome.
- secteur UB : "*La Bruyère*".

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les dancings et discothèques,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de + 10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les mobiles home.
- Les installations classées dont les carrières, ...
- Les exhaussements ou affouillements des sols.
-

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

1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres intégrant une voie piétonne d'au moins 1,50 mètres de largeur.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liées à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur. Ainsi les réseaux public et privé doivent être strictement distincts.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif lorsqu'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages de collecte et de traitement. Cette autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et pour être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'entretien et d'exploitation entraînées pour la réception de ces eaux usées.
- **UBa** : Assainissement autonome avec préconisation du schéma directeur d'assainissement

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

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

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins :
 - 15 mètres de l'axe pour les R.D.
 - 10 mètres de l'axe pour les V.C.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
 - quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment ou point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes à l'habitation, les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, selon les contraintes attachées à la fourniture du service, pourront être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.

–

ARTICLE UB 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Les éléments de surface

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- La couleur de l'enduit sera semblable à celle des enduits traditionnels de la région : beige, sable, gamme des ocres. Les teintes blanches, gris ciment et de couleur vives sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couleurs des tuiles seront dans les teintes nuancées rouge, brun, brun clair et sablé.

2) Les toitures

- Les pentes de toitures doivent être homogènes avec un minimum de 70 % pour les habitations et minimum de 35 % pour les annexes.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures des bâtiments isolés doivent avoir au moins 2 pans.
- Pour toute annexe accolée au bâtiment principal les toitures d'1 pan sont autorisées.

3) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Extensions et annexes

- Les vérandas sont autorisées.
- Les extensions se font à l'identique des bâtiments existants pour les bâtiments non conformes.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions de logements locatifs** financés par un prêt aidé par l'Etat, le nombre d'aires de stationnement est limité à une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :
 - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
 - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
 - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage commercial :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
 - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
 - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de SHON,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
 - Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égal à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.