

# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Le secteur UBi correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation.  
Le secteur UBr correspond au secteur urbain dont les terrains constructibles sont situés à proximité de sols imperméables, présentant un risque de ruissellement.

La zone UB est concernée (cas de Fresne-Saint-Mamès) par la servitude instituée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, représentée graphiquement sur le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UB est soumise aux prescriptions réglementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel

- Les constructions et installations à usage agricole à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article UB 2
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature ainsi que les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UB 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf pour les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur UBi, les constructions dont le premier plancher est situé en-dessous de la cote des plus hautes eaux connues ainsi que les sous-sols sont interdits.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur UBr, la construction de sous-sols est interdite.

Dans les secteurs concernés par la canalisation de transport d'éthylène Carling-Viriat :

- sont interdits les constructions et les agrandissements d'immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, sur les terrains situés dans les zones de dangers graves.
- sont interdits les constructions et les agrandissements des immeubles de grande hauteur et les établissements susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

<p><b>ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>
--

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions, extensions et installations à usage agricole à condition :
  - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante
  - ou qu'elles concourent à la mise en conformité réglementaire d'une exploitation agricole existante
  
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume, ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentielle de la zone
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage
  
- Les opérations d'habitat dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme comme secteurs de mixité sociale sur le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous réserve de respecter les programmes de logements définis.

- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

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

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines ou d'anciennes mines :  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles, avant infiltration dans le sous-sol, pour éviter la perturbation du système karstique.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

#### ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

