

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'extension du village ancien. Elle est affectée essentiellement à l'habitation mais aussi à des équipements collectifs (école, cimetière, etc.). Elle est occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations de lotissement. Cette zone comprend un secteur UBa qui correspond à l'école avec des règles de prospect par rapport aux emprises publiques différentes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements industriels,
2. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone,
3. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
5. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme,
7. L'ouverture et l'exploitation carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
2. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.
3. Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) avec possibilité de prolonger ultérieurement.

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**1. Alimentation en eau potable**

Tout construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement, admises, après avis des services compétents, pour toute autre distribution.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Dans le secteur UBa, les constructions en limite des emprises publiques sont autorisées.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$).
2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements.
4. Des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
6. Enfin, des constructions annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques, etc.) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² de surface hors œuvre brute et ne pas servir d'habitation.

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

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

3. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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. »

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.
Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en terme de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluies, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

1. Terrasses

Les terrasses inaccessibles, et celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

2. Formes

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Orientation de la pente : perpendiculaire à l'axe de la voie

Les vérandas et les toitures en verre sont autorisées.

b) Ouvertures

Tendance verticale

- c) Ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façades, bow-windows, chien-assis, lucarne... sont interdits.

3. Matériaux

- a) De façade : crépis rustiques très fin jeté ou taloché.
b) De toiture : tuile canal en terre cuite rouge.
c) De fermetures : PVC/alu et bois plein ; barres et écharpes interdits sur contrevents.

4. Couleurs

Consulter nuancier déposé en Mairie.

5. Clôtures

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,60 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE UB12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées en stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Pour les habitations, deux places de stationnement par logement,

- Pour les activités de services et de bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors oeuvre net,
- Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors oeuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m² de plancher hors oeuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, une place de stationnement par chambre

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles,
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement,
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la commune, être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon minimum de 300 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la commune en application des articles L.123-1-2 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS applicable à la zone UB est fixé à 0,40.
2. Il n'est pas fixé de COS pour la création de commerce.
3. Il n'est pas fixé de COS en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.
4. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, pour les constructions remplissant des critères de