
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone recouvre l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune, périphériques du centre ancien ou des hameaux.

Ce caractère doit être maintenu et poursuivi.

Cette zone comprend trois secteurs :

- UBa, qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire dans lequel subsistent quelques activités situés proches du centre bourg
- UBb qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés au sud du ru du Resbac, en périphérie plus éloignés du centre bourg
- UBf, qui correspond aux fermes aujourd'hui en exploitation dans les secteurs pavillonnaires de la commune

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

Article UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UBa, les constructions à usage agricole et les constructions à usage d'entrepôt agricole.

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Les constructions de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales qui ne sont pas admises à l'article UB2.

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 111-38 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières et toutes les installations classées soumises à autorisation.

Les pylônes.

Les remblais sont interdits à l'exception des remblais strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

Dans le périmètre de protection de risques technologiques liés au silo, toute construction nouvelle ou extension est interdite.

Toutes les nouvelles constructions dans les jardins protégés au titre de l'article L. 123-1-7° à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

Article UB 2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

Dans tous les secteurs :

- Les annexes à la construction principale à condition qu'elles n'excèdent pas 25 m² quand elles sont situées dans la bande des 30 mètres mesurés depuis l'alignement et qu'elles n'excèdent pas 20 m² au-delà de cette bande,
- Les constructions à usage de commerces, services et de bureaux à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m²,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale et leurs annexes à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations riveraines.
- Dans les jardins protégés au titre de l'article L. 123-1-7° sont autorisées les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² et les piscines de plein air.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UB3. - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique, privée), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.
La création de cour commune est interdite.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement et d'annexe ou de reconstruction à l'identique d'une construction, qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements ni la création des nouveaux emplois.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La constitution des chaussées ou des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article UB4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) 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). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

Article UB 5. – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UBa :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour tout ou partie de la façade ou d'un pignon, soit en retrait. En cas de retrait, la distance de l'alignement* sera au

Dans le secteur UBb:

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur UBf :

Les constructions doivent s'implanter à une distanc

Dans toute la zone

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes, n'excédant pas 20 m² et qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité ou de piscine de plein air.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes

Article UB7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- la construction d'annexe n'excédant pas 12 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes

La marge de recul pour la construction d'une piscine de plein air sera de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs UBa et UBb:

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Dans le secteur UBf :

Aucune distance n'est imposée entre les bâtiments.

Article UB9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UBa et UBb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment existant.

Dans le secteur UBf :

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Dans les secteurs UBa et UBb :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel et 7 m à l'égout du toit.

Des dispositions particulières pourront être autorisées à condition qu'elles ne concernent pas plus de 10% de l'emprise de la construction et qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment et à l'environnement.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quant il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m²
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quant il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m² et 25 m² maximum.

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur UBf :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UB11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2. Aspect extérieur des constructions

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées pour les constructions nouvelles et les extensions, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement paysager et urbain ait été particulièrement étudiée.

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Toitures

Dans les secteurs UBa et UBb :

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Les toitures terrasses pourront être partiellement utilisées.

Elles seront recouvertes de tuile, d'ardoise ou de verrière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

Dans le secteur UBf :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon en tuiles ou maçonné. La hauteur ne dépassera pas 2 m.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon en tuiles,
- soit par des haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UB12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Nombre d'emplacements :

● **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme)

Constructions d'un seul logement :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement sur la parcelle, dont une au moins sera couverte.

Constructions de plus d'un logement:

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette*; et 1,5 places de stationnement par logement, pour les logements de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette* .

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.

Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m². Pour les vélos la surface à

● **Construction à usage autre que l'habitat :**

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 1 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Dispositions diverses

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

ARTICLE UB13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Dans les secteurs UBa et UBb :

Obligation de planter

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent ('aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple)

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera paysagée et arborée.

Dans le secteur UBf :

Les équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pouvant être planté d'arbres de haute tige, d'essence locale.

Dans l'ensemble de la zone :

Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-7°

Dans les espaces repérés au plan graphique, le caractère paysager de ces parcs ou jardins devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

La création d'un accès à la parcelle est autorisée au travers de l'espace paysager protégé ainsi que la construction d'annexe n'excédant pas 12 m² ou la création de piscine découverte.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs UBa et UBb :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,35.

Dans le secteur UBf :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de C.O.S.* pour :

- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,
- l'aménagement des constructions existantes,