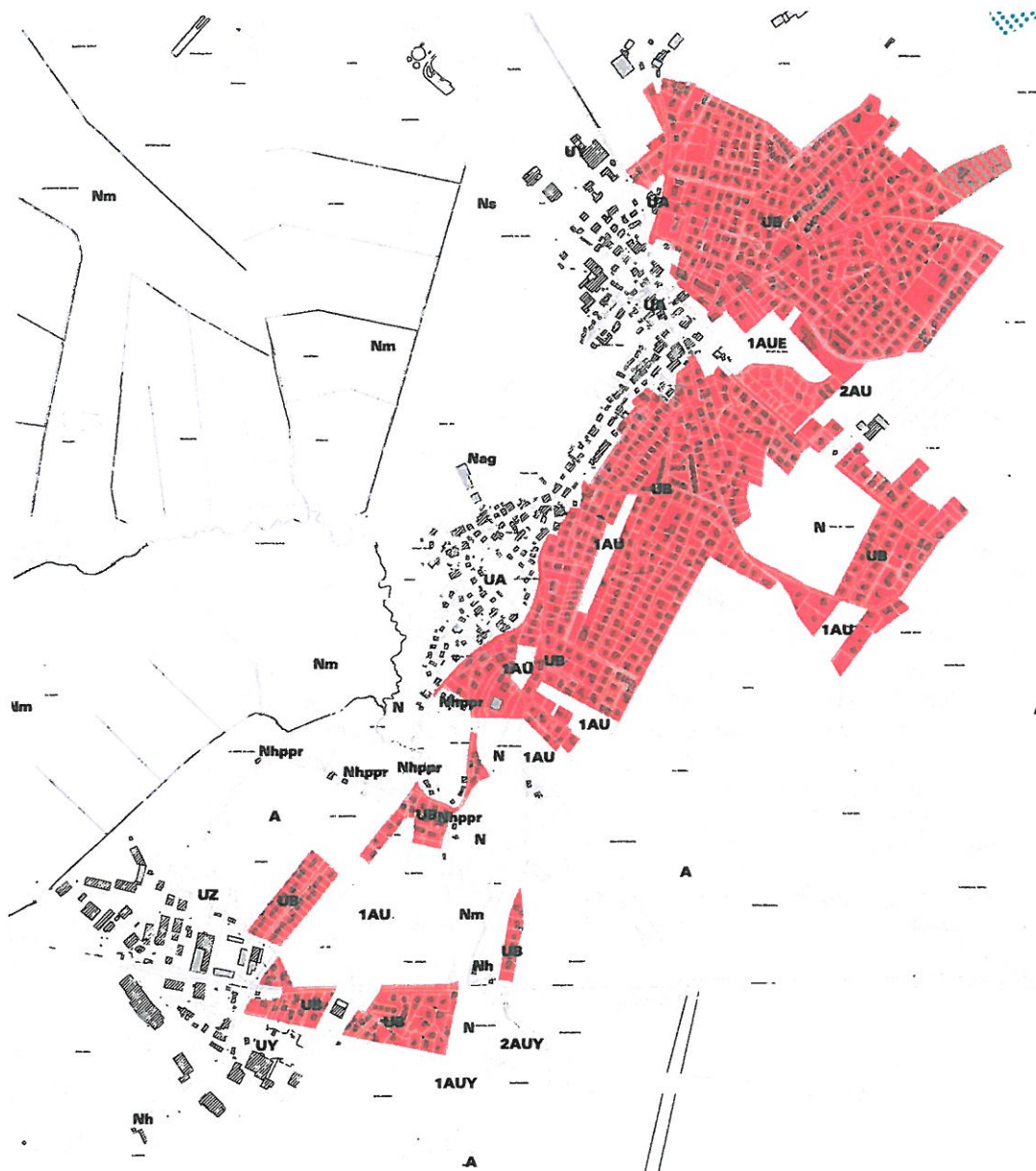


ZONE UB



La zone **UB** correspond à l'extension urbaine récente périphérique aux centres anciens.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de l'habitat.

Sont également admis des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales ou industrielles non nuisantes. La mixité urbaine est acceptée.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles
- Les dépôts de ferrailles et de vieux matériaux
- les campings et les caravanings
- le stationnement de caravanes isolées
- toute construction dans le fond des dolines
- le remblaiement ou le comblement des dolines est interdit

De plus, sont interdits toute construction dans le fond des dolines ainsi que le remblaiement ou le comblement des dolines.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

1/ Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2/ les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la Zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3/ L'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de zone.

4/ Dans le secteur repéré au titre de l'article L123.1.5.7°, les aménagements ne devront pas conduire à la suppression des éléments arborés existants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur 1 fond de ses voisins et dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

2. Voirie ouverte à la circulation

Toute voie nouvelle non figurée au Plan Local d'Urbanisme devra avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi tour.

ARTICLE UB 4 – RESEAUX

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public,

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans les secteurs d'assainissement autonome prévus par le zonage d'assainissement, à défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être réalisé.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

3. Réseaux secs

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

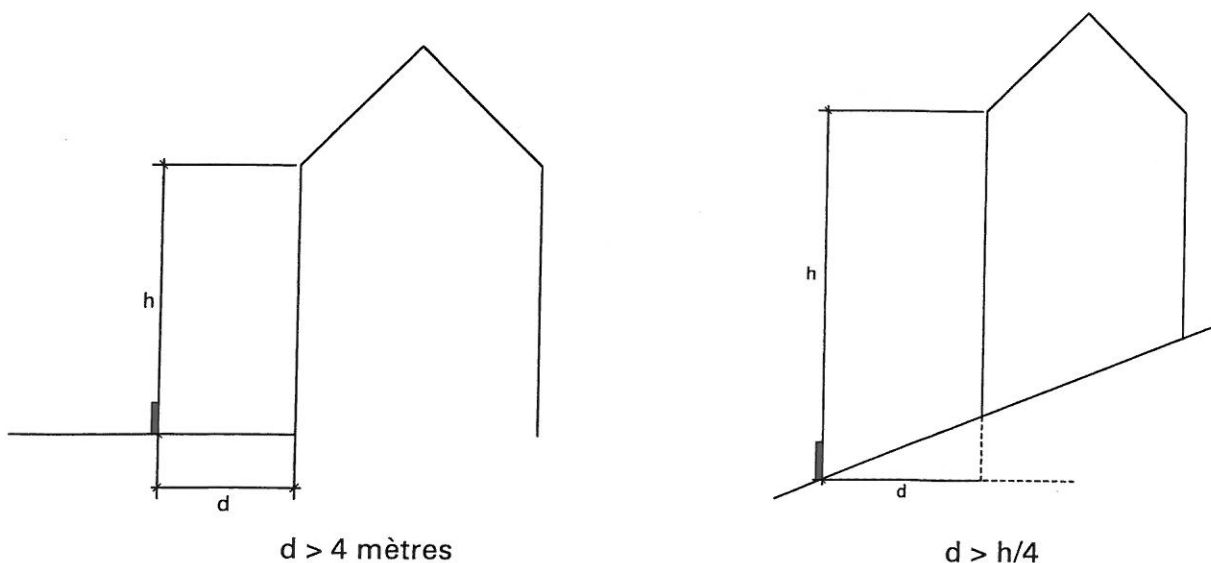
Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours de voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- ° Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ° Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant. Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours de voies publiques de manière à dégager la visibilité.
- ° Dans le cas de l'implantation par rapport aux voies internes des opérations groupées ou des lotissements.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 quatre mètres.



Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La construction d'un bâtiment dont la hauteur à l'égout du toit en limite séparative ne dépasse pas 4 mètres. Dans la bande de recul de 4 mètres, cette construction est obligatoirement couverte d'un toit dont la pente, au maximum de 45°, est perpendiculaire à la limite séparative.
- La construction simultanée de deux bâtiments sur la limite entre leur deux parcelles d'implantation.
- La construction contre un bâtiment déjà existant implanté sur la limite séparative de la parcelle voisine.
- Dans le cas de l'implantation par rapport aux voies internes des opérations groupées ou des lotissements.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

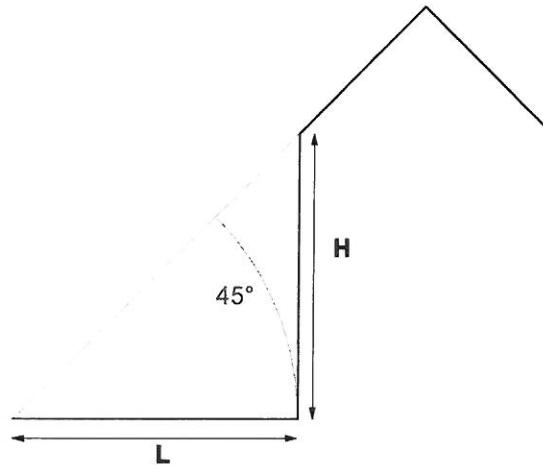
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol applicable à la zone est égal à 0,40 (coefficient exprimant le nombre de m² couverts (SC) par m² de terrain soit : $SC/S = 0,40$).

Les surfaces de piscine sont exclues du calcul du CES.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'ascenseurs, chaufferies, etc ...).



H est égale ou inférieure à L

1 - Hauteur par rapport à la largeur des voies

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($H = L$), le bâtiment devant ensuite s'incorporer à l'intérieur d'un angle de 45° .

S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faîte du toit ne peut excéder 12 mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas cette disposition. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne peut excéder celle de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics,

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt de lieux avoisinants du site et du paysage.

Forme

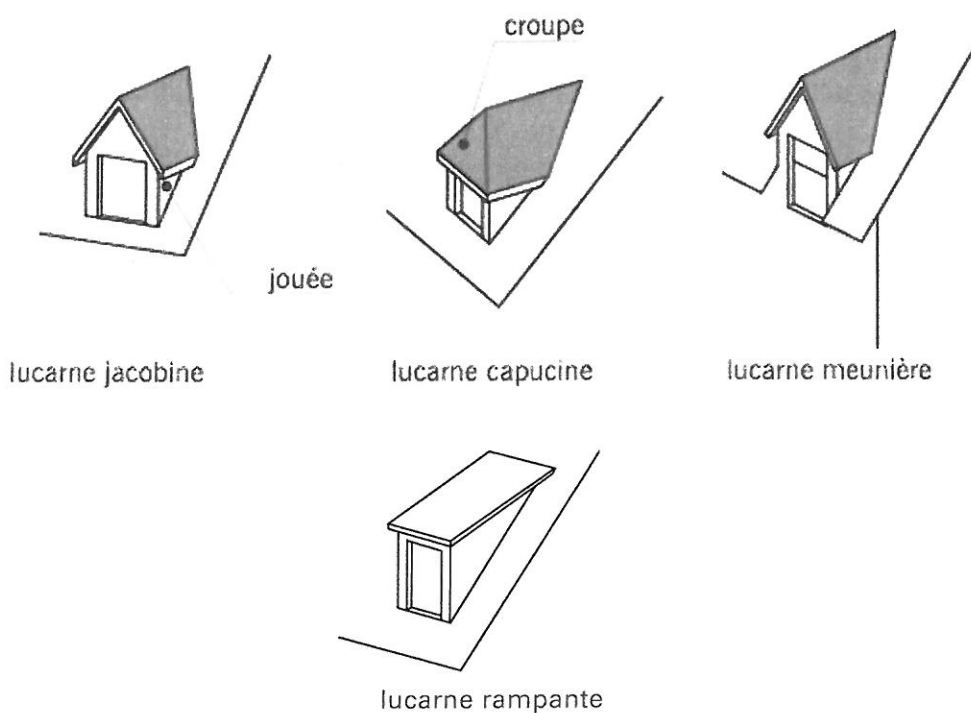
- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

Toiture

- la toiture des bâtiments principaux sera constituée au moins de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans,

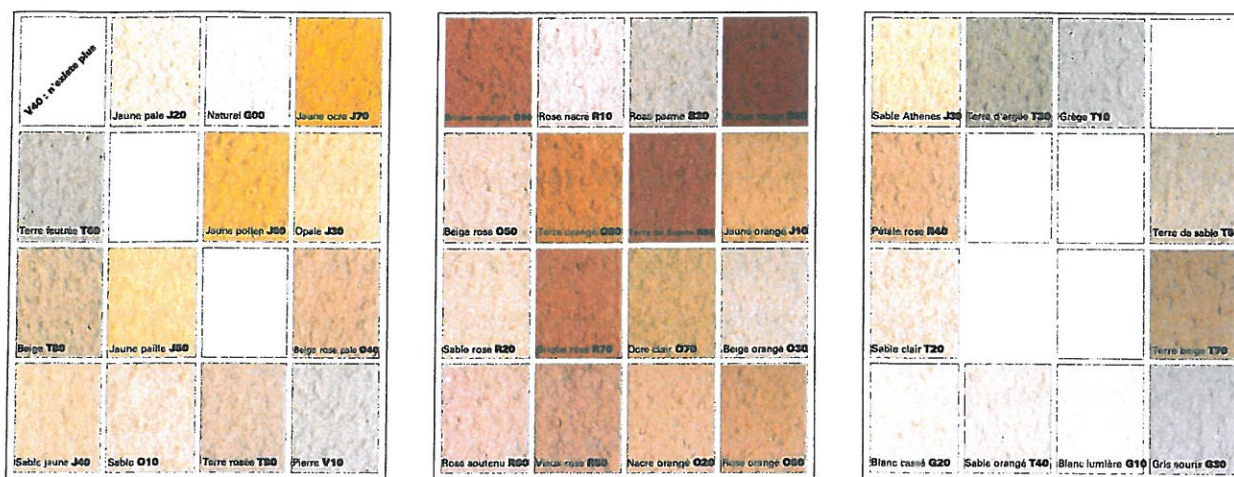
Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- la pente des toits des bâtiments principaux sera supérieure à 70%. (soit 35°)
 - Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte brun-rouge, nuancé ou vieilli.
 - Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières ; ainsi que les lucarnes rampantes...



Aspect de façade

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Les façades doivent présenter respecter des couleurs proches du nuancier reproduit ci-dessous:



Dans le cas de bardage bois celui-ci pourra présenter une teinte bois naturelle..

Annexes

Les annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal

Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront d'une hauteur maximum de 1,5 mètres.

Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques.

Pour des constructions à usage **d'habitation**, il devra être prévu :

- deux places de stationnement pour toute surface inférieure à 80 m² de surface de plancher.
- et, par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de surface de plancher, une place de stationnement

supplémentaire.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation de logements existants sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

Pour **les autres constructions**, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement correspondant aux besoins du bâtiment ainsi que l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de normes.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

En cas de constructions à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il pourra être imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un filtre.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L123.1.5.7°, les coupes et abattages des éléments arborés existant sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable est égal à 0,40 (Coefficient exprimant le nombre de m² de surface de plancher constructible (SP) par m² de terrain (S) soit $SP/S = 0,40$)

Le COS n'est pas applicable :

1. Dans le cas des constructions ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.
2. Dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume extérieur,

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.