

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces périphériques du bourg et des hameaux plus récemment bâtis.

Le secteur UBa comprend le lotissement de la Chênaie ; secteur récemment bâti selon un principe de contiguïté des constructions conférant à cet espace des caractéristiques propres et une densité du bâti supérieur à celle du reste de la zone.

Le secteur UB_i disposera de la même réglementation que le reste de la zone complétée par des mesures adaptées au caractère humide de la zone.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de service et d'artisanat non nuisant.

SONT SOUMIS A AUTORISATION

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

. Les installations et travaux divers (*article R.442.2 du Code de l'Urbanisme*) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (*article L.442.2 du Code de l'Urbanisme*).

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

ARTICLE UB / 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

1. Les constructions destinées :

- A l'industrie,
- A la fonction d'entrepôt non lié à une exploitation agricole existante.

2. Les lotissements à usage :

- Exclusif d'activité.

3. Toutes les catégories de construction soumises à :

- Autorisation au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

4. Les campings et stationnement de caravanes :

- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. Les habitations légères de loisirs :

- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

6. Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés).
- Les dépôts de ferrailles (neufs ou usagés) et tous les stockages à l'air libre.

II - SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR UB_i

L'ensemble des occupations et utilisations du sol énoncé au paragraphe I dans le cadre des occupations et utilisations interdites dans l'ensemble de la zone ainsi que :

- les affouillement et exhaussement de sol à l'exception de ceux limités à l'implantation d'une construction.

<p align="center">ARTICLE UB / 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>
--

I- SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS TOUS LES SECTEURS :

- Dans le secteur à risque d'inondations, les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations et la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions de services publics et d'intérêt collectif, et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents qui impliquent des règles de constructions particulières, pourront déroger aux règles 3 à 13 sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UB11.0 .
- La reconstruction en cas de sinistre : en ce cas les articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage , toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.

II- DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE EXCEPTE LE SECTEUR UBi

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole suivantes :
 - . l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.
- Les garages collectifs de caravanes liés à une exploitation agricole existante à condition qu'ils demeurent invisibles depuis la voie publique.

III - DANS LE SECTEUR UBi

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans le respect des règles énoncées au I ci-dessus et dans les conditions suivantes :

- les constructions ne doivent comporter aucun sous-sol, ni stationnement en sous-sol
- les constructions ne doivent pas être semi enterrées,
- le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions devra se situer à 0.20 mètre au-dessus du niveau de la crue centennale de référence.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent par pour les aménagements et extensions de constructions existantes lorsqu'il existe une impossibilité technique ou fonctionnelle pour son application.

Par ailleurs, toute implantation de clôture ou de constructions de toute nature sera interdite si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB / 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de voies nouvelles de desserte ou d'accès publique ou privée ouvertes à la circulation automobile ne peut avoir une emprise inférieure à 8 mètres.

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Il en va de même pour les lotissements.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau pluvial est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole ou de toute activité économique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'accord du service gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au traitement des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être réalisés (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain). Celles-ci seront collectées, stockées et infiltrées à la parcelle par drainage. Les cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées. **sauf dans les secteurs UBa et UBi, où elles seront obligatoirement dissimulés derrière une haie vive..**

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB / 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel :

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 800 m² minimum.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes ou de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UB / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; ce recul ne peut être inférieur à 3 mètres sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$).

Toutefois, sur toute parcelle jouxtant un immeuble où s'élève à l'alignement une construction ancienne, une construction nouvelle pourra également être édifiée à l'alignement dont la continuité devra alors être matérialisée dans les conditions définies au chapitre I.

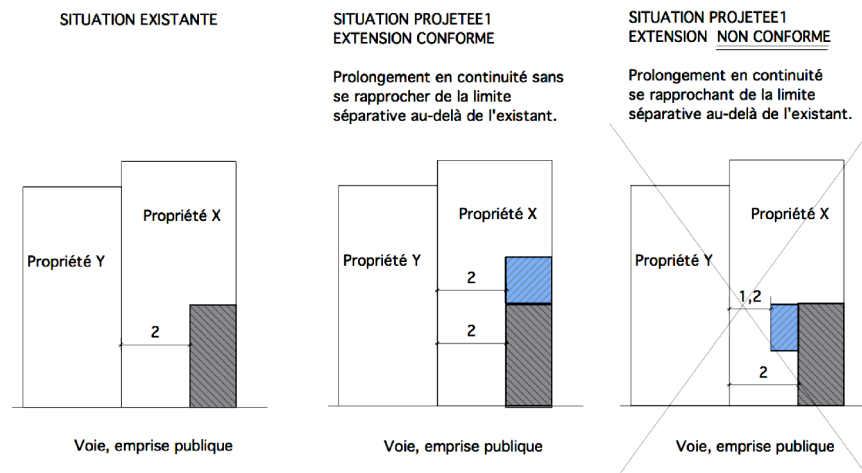
En cas d'extension, de réhabilitation ou transformation de constructions ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

ARTICLE UB / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet d'accroître la situation existante (sans rapprocher de la limite séparative l'extension de la construction au-delà de l'existant, voir schéma explicatif ci-dessous).



ARTICLE UB / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions, si elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 3 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE UB / 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB / 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

ARTICLE UB / 11 - ASPECT EXTERIEUR**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

Le niveau de seuil maximum des constructions ne peut être supérieur à 60cm du terrain excepté dans la zone UBi, où il sera au-dessus des plus hautes eaux connues.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries) .
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mäs de Provence...) sont interdites.

- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif et en harmonie avec les teintes du voisinage.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un entourage de briques brun à rouge.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la facade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES :

- La toiture est à deux pans maximum excepté pour les constructions annexes de moins de 40 m² accolées au bâtiment principal qui pourront comporter un seul pan.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 50 degrés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :
 - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - en tuiles de terre cuite, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - en panneaux solaires à la condition d'être installé dans la pente de la toiture
- Les percements en toiture sont des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit.
- Les percements en toiture de type fenêtre de toit (Velux) sont autorisés.

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11..
- Les vérandas pourront être en matériaux translucide ou opaque.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

LES ABRIS DE JARDIN :

- Ils doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11..
- La hauteur est de 3,5 mètres maximum au faîtage.
- La surface maximale est de 20 m².
- Seuls sont autorisés les abris de jardins préfabriqués.

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les clôtures devront, dans les secteurs inondables (UBi), permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES et le chapitre sur LES FACADES du présent article 11...
- Végétale. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits)
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peint ou engravillonnée sont interdits sur rue.

Les clôtures autorisées sur propriétés voisines, sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES et le chapitre sur LES FACADES du présent article 11...
- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits)
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué sont autorisés à la condition d'être peints, engravillonnés ou enduit.

ARTICLE UB / 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage d'habitation:*
 - . 2 places pour 60 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de SHON supplémentaire
- *Constructions à usage de bureaux :*
 - . une surface au moins égale à 60% de surface hors œuvre nette de la constructions sera affectée au stationnement
 - . cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer
- *Constructions à usage de commerce :*
 - . surface de vente inférieure ou égale à 100 m² : il n'est pas exigée de place de stationnement
 - . surface de vente supérieure à 100 m² : il sera exigé une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente
- *Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade...*
 - . surface de stationnement à dimensionner en fonction de la capacité d'accueil
- *Etablissements à usage artisanal*

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette
- . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- . en outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers

- Établissements d'enseignement

- . établissement du 1^o degré, 1 emplacement par classe
- . établissement du 2^o degré, 2 emplacements par classe

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants

- . 1 emplacement par chambre d'hôtel
- . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UB / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 300 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie affectée à cet usage.

SECTION II ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0.4 en zone UB,
- 0.4 en secteur UB_i,
- 0.6 en secteur UB_a.