



MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

COMMUNE DE SAINT JEAN LASSEILLE



EXTRAIT DU RÈGLEMENT

*PLU approuvé le 27 septembre 2012
Modification 1 - approuvée le 08 novembre 2018
Modification simplifiée 2 - approuvée le 25 novembre 2020
Modification simplifiée 3 - PROJET*

TITRE II

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense du village, dont l'intérêt architectural ancien est affirmé, construit de manière générale en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère traditionnel.

Elle comprend un secteur UAa dont la trame est discontinue et où la construction à l'alignement de la voie n'est pas obligatoire.

Elle comprend un secteur UAb où existe un mas ancien avec son parc boisé dépendant.

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

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UA-2.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes

- a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UA-1.
- b) Les constructions à usage industriel.
- c) Les lotissements industriels et artisanaux
- d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
 - les garages collectifs
 - les affouillements et exhaussements de sols.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- h) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

1). Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc....
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2). Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1). Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2). Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire de prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.
- c) Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidange) dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

3). Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain existant, et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.
3. Dans le secteur UAa, les constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement de la voie en tenant compte du bâti environnant et à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
4. Dans le secteur UAb, les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement, et à une distance ne pouvant être inférieure à 20 mètres en dehors de l'emprise de l'espace boisé classé inscrit au PLU.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf dans les secteurs UAa et UAb. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants implantés différemment, en cas de restauration, d'aménagement et d'extension.
2. Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les deux cas suivant :
 - le terrain voisin n'est pas construit ;
 - il existe sur le terrain une construction ne joignant pas la limite séparative. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \geq H/3$).
3. Dans le secteur UAb, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/3$).
4. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m. de hauteur hors tout, et de ne pas servir d'habitation. Ces constructions doivent respecter les règles de l'article UA11.
5. Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Dans le secteur UAb, deux constructions non contiguës à usage d'habitation, 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 inférieur à 4 mètres ($L=H+H'/2$).
2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Dans le secteur UAb, des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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 autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre ces deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11 mètres, sauf dans le secteur UAb où celle-ci ne peut excéder 9 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel, sauf en cas de rénovation ou restauration – sans surélévation – de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure.

Pour les constructions nouvelles le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage environnant.

Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :

- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,

- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé.

Aussi, avant toute exécution pour l'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures. Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits. Les éléments d'architecture représentant une valeur historique devront être replacés et/ou reconstitués dans une figuration à l'identique en cas de travaux de surélévation, réfection ou d'aménagement des constructions.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments des huisseries et fermetures :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les éléments d'occultation ou de fermeture des ouvertures seront soit en bois plein et peint, ou soit en PVC ou aluminium de couleur dans le cas de volets roulants.

Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).

Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.

Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation. Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits par défaut sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges.

Cependant les tuiles ayant une dominante rouge et aspect vieillis (coloris Paysage, Rouergue) sont admises.

Les tuiles ayant les coloris paille, flammée, tabac, brun, vieux pastel, sable, rose ou ayant des dominantes claires sont interdites. Les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Leur pente sera de 25 à 33 %, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celle des pentes mitoyennes.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.

Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :

Les gouttières pendantes et les descentes réalisées en éléments de terre cuite, ainsi que le zinc (de nature d'emploi courant) sont conseillés et admis.

Dans le cas d'emploi de gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales en PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.

Les chéneaux existants en tuiles vernissées de couleur seront conservées ou repris à l'identique.

c) Eléments de productions d'énergie :

-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture. **Seuls les équipements publics peuvent accueillir, sur la totalité de leurs pans de couverture, des panneaux solaires en surimposition ou en intégration au bâti.**

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasses accessibles sont admises, sous réserve d'une part de s'intégrer au volume bâti et à condition d'autre part que leurs surfaces ne dépassent pas le 1/4 de la surface totale couverte de la construction.

Les terrasses accessibles sont autorisées dans les cas suivants : elles reçoivent une couverture sur l'ensemble de leur surface, ou bien elles sont attenantes à une partie principale d'habitation sans toutefois ne pas dépasser 1/3 de la surface bâtie du niveau correspondant.

Elément de production d'énergie :

- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie ne devra pas excéder 0,30m de profondeur.

Toutefois, une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public.

Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les auvents par rapport à la façade en alignement sur rue sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade, leurs saillies auront les mêmes caractéristiques que les balcons.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et autres ouvrages de ventilation doivent être traités simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs de façades.

Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôture :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.

Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,00 mètres de hauteur.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2,00 mètres de hauteur maximum.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m. au dessus du sol.

9. Enseignes et pré enseignes :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades riveraines du domaine public. S'ils se situent dans des alcôves de la façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

12. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

13. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UA-11.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations neuves, aux réhabilitations, aménagements, changement de destination d'existants, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même ;

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 200 m. maximum, les places de stationnement prévu au paragraphe 2, ci-après.

- soit à réaliser directement sur un terrain situé dans un rayon de 200 m. maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2, ci-après.

- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'Urbanisme.

c) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements d'intérêt collectif doit être suffisamment dimensionné pour satisfaire les usages réguliers de ces derniers. Au sens du présent règlement, l'usage régulier se distingue des événements exceptionnels (moins de 10 fois par an).

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

e) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ET ESPACES BOISES CLASSES

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

b) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

c) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.

Leur abattage pour laisser place à une ou plusieurs constructions ou extension d'habitat est interdit.

Toutefois, l'abattage d'arbres est admis si leur conservation est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou l'extension d'habitat, en contrepartie sur le terrain, pour les surfaces restantes non construites, il est demandé de respecter l'alinéa précédent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprises, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

CHAPITRE 2

ZONE UB

QUALIFICATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements collectifs, dont le caractère architectural est contemporain. Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc, ainsi que les secteurs UBd, UBe, UBf et UBg.

Le secteur UBa correspondant au mas existant avec son parc, le secteur UBb à un espace ouvert proche de l'église et contigu à la trame du vieux village, le secteur UBc à l'espace de loisirs, petits jeux et espaces verts.

Les secteurs UBd et UBe correspondent à des opérations récentes où les constructions et habitations ont été admises dans le cadre d'opérations d'ensembles ou groupées.

Le secteur UBf correspond à une urbanisation du type collectif pour l'accueil de personnes âgées ou handicapées, associée à des espaces verts publics.

Le secteur UBg correspond à quelques habitations à créer et existante dans un secteur peu dense, en limite de la zone UB.

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

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UB-2.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes

- a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB1.
- b) Dans le secteur UBc, ne sont admises que les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'un espace sportif, de loisirs et récréatif, ainsi que les aménagements d'accompagnement (espaces verts, plantations, parking).
- c) Les constructions à usage industriel.
- d) Les lotissements industriels et artisanaux
- e) Les dépôts, hangars industriels et artisanaux
- f) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
 - les garages collectifs.
 - les affouillements et exhaussements de sols dans le secteur UBd, sauf ceux nécessité pour les ouvrages hydrauliques et les accès.
- g) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- h) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- i) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- j) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc....
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, en dehors des places de stationnements des véhicules.
- d) Les cheminements figurants sous la légende cheminement piétonnier existant à conserver sont à maintenir.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire de prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.
- c) Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidange) dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.
- d) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- c) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

4. Réseaux divers

- a) Pour les constructions nouvelles les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
 - à 10 mètres le long des départementales depuis le bord extérieur de la chaussée.
 - à 9,50 mètres le long du CVn°4 depuis le bord extérieur de la chaussée.
 - à 5 mètres de l'alignement des autres voies.
2. Dans le secteur UBb cette distance est ramenée à 3 mètres.
3. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
4. De même, 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.
5. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum de la clôture sur voie, sauf dans le secteur UBb où cette distance est portée à 3,00 m.

ARTICLE UB-7 : 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 inférieur à 4 mètres ($L=H/2$), sauf dans le cas de jumelage par des garages où $L=H/2$, minimum 3,50 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. De même, dans les lotissements existants, à moins qu'elles ne soient établies sur la limite séparative, les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite parcellaire qui est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).
4. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
6. En outre, des constructions annexes telles que les garages, remises à bois, etc., ainsi que les dépendances d'agrément, peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m² de superficie hors oeuvre et 6 mètres de profondeur, quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
7. Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
8. Un recul de bâtiment de 9 mètres par rapport à la berge des ravins devra être appliqué pour tous bâtiments sur les terrains, sauf dans le secteur UBf où celui-ci est ramené à 5 mètres.
9. Les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sur la limite séparative sous réserve que le pignon soit traité avec le même soin que les autres façades.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

4. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, 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 inférieur à 4 mètres ($L=H+H'/2$).
5. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
6. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain constituant la propriété.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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 autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8,50 m en zone UB et dans ses secteurs UBd et UBg.

b) Cette hauteur est limitée dans les secteurs suivants à :

- 8,00 m dans le secteur UBf.
- 9,00 m dans le secteur UBb.
- 12,00 m dans le secteur UBa.
- 6,00 m dans les secteurs UBc et UBe.

c) Pour les équipements d'intérêt collectif, cette hauteur est limitée à 10,00m (hors secteurs UBc et UBe).

d) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante.
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

e) Le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au-dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain. Ce niveau est de 0,70 m par rapport au terrain naturel dans le secteur UBd.

Pour les équipements d'intérêt collectif, le niveau des planchers se situera à 0,20 m au moins par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :

- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera de préférence du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis en mairie pour avis avant toute exécution.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits dès lors qu'ils ne s'intègrent pas au projet et à l'environnement urbain et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation. Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc).

Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.

Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.

Les couleurs paille, sable, rose, tabac, brun, vieux pastel ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Les pentes seront de 30 à 33 %.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.

Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :

Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c) Eléments de productions d'énergie :

-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture. **Seuls les équipements publics peuvent accueillir, sur la totalité de leurs pans de couverture, des panneaux solaires en surimposition ou en intégration au bâti.**

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.

Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

Elément de production d'énergie :

- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.

Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôtures :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels en général.

Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.

Les clôtures maçonnées en pierres apparentes ou enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.

La hauteur des murs de clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2.00 m. Toutefois, les clôtures grillagées sur voies, doublée de végétation et d'arbustes, ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles seront en harmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie.

Si les clôtures grillagées sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

Dans les secteurs UBd et UBe, toutes les clôtures présenteront une perméabilité de 80%, et où un mur de 0,20 m de haut est toléré.

Dans le secteur UBf, le long du ravin, les clôtures en murs pleins sur toute la hauteur sont interdites.

9. Enseignes et préenseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être protégés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

12. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UB-11.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations neuves, ainsi que ceux correspondant aux réhabilitations, aménagements, changement de destination d'existants, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements d'intérêt collectif doit être suffisamment dimensionné pour satisfaire les usages réguliers de ces derniers. Au sens du présent règlement, l'usage régulier se distingue des événements exceptionnels (moins de 10 fois par an).

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les opérations groupées, lotissements existants : une place visiteur pour 2 logements, les places de stationnements visiteurs seront réparties en tenant compte de la sécurité des piétons et des possible accès aux cheminements piétonniers et en s'inspirant des schémas préconisés dans les orientations d'aménagement.

c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre.

d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

e) Pour les structures d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par chambre.

f) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente, d'atelier ou de stock.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

b) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

c) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.

Leur abattage pour laisser place à une ou plusieurs constructions ou extension d'habitat est interdit.

Toutefois, l'abattage d'arbres est admis si leur conservation est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou l'extension d'habitat, en contrepartie sur le terrain, pour les surfaces restantes non construites, il est demandé de respecter l'alinéa précédent.

d) Les clôtures grillagées seront doublées de haies végétales et arbustes.

e) Pour les lotissements et groupe d'habitation, il doit être réalisé un espace " libre de rencontre " planté d'arbustes et buissons et accompagné de bancs, en dehors des aires de stationnements.

f) Les plantations à réaliser figurant au plan graphique du PLU devront être effectivement réalisées, elles concernent les traitements des limites de l'urbanisation. Ces plantations situées sur les franges dites végétales seront diversifiées.

g) Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs le long des voies privées et publiques les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons en nombre suffisant.

h) Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations d'arbres, arbustes et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES

D'OCCUPATION DU SOLARTICLE UB-14 : COEFFICIENT

D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40.
2. Le C.O.S. applicable à la zone UBa est fixé à 0,40.
3. Le C.O.S. applicable au secteur UBb est fixé à 0,50.
4. Le C.O.S. applicable au secteur UBd et UBe est fixé à 0,30.
5. Le C.O.S. applicable au secteur UBf est fixé à 0,25.
6. Le C.O.S. applicable au secteur UBg est fixé à 0,15.
7. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 400m², il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 ci-avant.
8. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.
9. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que dans les secteurs UBa et UBc.