



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond au hameau des Bonfillons, affecté principalement à de l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Le règlement de la zone UB vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone comprend un secteur **UBpm**, situé à l'Ouest du hameau des Bonfillons, dont l'urbanisation est conditionnée au respect d'un plan masse.

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

La zone est de plus concernée par le périmètre de protection de captage de la retenue de Bimont. Les prescriptions particulières du décret du 23 juillet 1977 afférant doivent être respectées.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Au sein du secteur UBpm, les constructions sont admises sous réserve du respect du plan masse concernant le secteur.

- en zone UBPM4 du plan masse : aucune construction n'est admise.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.



ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Toute nouvelle imperméabilisation doit faire l'objet d'une compensation vis-à-vis du ruissellement. Les ouvrages de rétention doivent être dimensionnés conformément au règlement de l'assainissement pluvial figurant en annexe du PLU.

4.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.



ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. En zone UB : sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions, à l'exclusion des piscines, doivent être implantés à l'alignement des constructions existantes.

Les agrandissements de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.2. En secteur UBpm : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme au plan masse concernant le secteur.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les constructions, à l'exclusion des piscines, doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de 4 mètres minimum.

7.3. En secteur UBpm : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme au plan masse concernant le secteur.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En zone UB : non réglementé.

9.2. En secteur UBpm : les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'emprises qui leur sont affectées au plan-masse

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faîtage.

10.2. La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales.
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,60 mètres au faîtage pour les annexes



10.3. En secteur UBpm :

- en zone UBPM1 du plan masse : la hauteur des constructions devra s'inscrire dans l'alignement des pentes des toitures et au moins 20 centimètres en dessous du bâtiment voisin le plus proche existant en date de l'approbation du POS du 15 janvier 1999 qui a institué la zone UDPM. Toute nouvelle surélévation est interdite.

- en zone UBPM2 du plan masse : la hauteur des constructions mesurée à compter de la voie située à l'Est ne pourra en aucun cas excéder 2 mètres à l'égout du toit ;

- en zone UBPM3 du plan masse : la hauteur au faîtage des nouvelles constructions ne pourra en aucun cas excéder le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'immeuble mitoyen situé directement à l'Est

10.4. Pour les terrains en pente : la hauteur frontale du bâtiment à compter du point le plus bas de l'emprise de la construction ne doit pas excéder 3 niveaux.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. La couleur des façades devra respecter le nuancier disponible en mairie. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les balcons et saillies ne sont pas autorisés sur les voies publiques à l'exclusion de la saillie de toitures (mur gouttereau et génoises).

11.3. Ouvertures

En règle générale, les pleins doivent dominer les vides, les alignements d'ouverture doivent être maintenus, les ouvertures doivent être plus hautes que larges exception faite des façades non visibles depuis un espace public.

11.4. Couvertures

Lorsque les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, celles-ci seront vieilles ou vieillies, de couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20 % d'un pan de toiture. Les dispositifs de production d'énergie solaire (photovoltaïque ou thermique) devront être intégrés au volume de la toiture et ne pourront en aucun cas être positionnés en surimposition de celle-ci.



Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.

En tout état de cause, les clôtures devront permettre d'assurer la transparence hydraulique.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

En secteur UBpm : les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.