

# ZONE UB

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle correspond aux quartiers en continuité de la partie centrale du centre bourg, aux extensions de Goiffieux et Montagny le Bas.

Elle inclut un secteur UBe lié à la protection de la ressource en eau potable et soumise à des dispositions particulières. En outre ce secteur est concerné par le passage d'une canalisation de transport de produit chimique qui génère une servitude d'utilité publique.

Elle est en partie concernée par le risque d'inondation liée au Garon et soumise à des dispositions particulières précisées au titre 1, alinéa 9.

Elle est également concernée sur le secteur de Rosselin par des risques géologiques représentés par une trame spécifique sur les plans de zonage. Dans ces zones, les constructions sont soumises à des restrictions d'urbanisme incluses dans le présent règlement et à des restrictions constructives à consulter dans l'étude géologique annexée au PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

---

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En secteur UBe** toute nouvelle construction est interdite, les changements de destination sont interdits sauf pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article **UB 2 f)** et **UB 2 g)**.

**Dans le secteur de risque géologique**, sont interdites toutes constructions autres que celles prévues au i) de l'article UB 2.

**Dans le reste de la zone** sont interdits :

a) les constructions à usage :

- d'entrepôt
- industriel
- agricole

b) les installations classées\* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

- c) le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.
- d) les carrières.
- e) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les affouillements et exhaussements

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- a) les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs \*, gérés par des services publics
- c) la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- d) les constructions à usage d'annexes \* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à raison d'une seule construction de ce type par tènement.
- e) toute intervention sur les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage, est soumise à autorisation de la mairie. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme. Les interventions sur les éléments naturels (Haie, arbres, etc...) sont soumises à autorisations pour coupe et abattage d'arbres.
- f) En **secteur UBe**, l'extension des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 10 % de la SHON existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON pour les bâtiments à usage d'habitation et de 100m<sup>2</sup> de SHON pour les autres immeubles. Cette autorisation n'étant valable qu'une seule fois à partir de la notification de l'arrête préfectoral de DUP du 27/10/1999 n° 99-3726 portant déclaration d'utilité publique des captages d'eau destinés à la consommation humaine sur les communes de MONTAGNY et de MILLERY ainsi que leurs périmètres de protection et servitudes afférentes exploitées par le Syndicat de Distribution des Eaux de la Région de Millery Mornant.
- g) En **secteur UBe**, le changement de destination est possible uniquement vers une activité moins nuisante pour l'environnement et un usage autorisé dans la zone.
- h) Dans les **secteurs concernés par le périmètre de protection éloigné des forages d'eau potable** les travaux de terrassement, affouillement excavations ne peuvent avoir

lieu que dans la mesure où il a été préalablement démontré qu'ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité de la nappe.

- i) Dans le **secteur concerné par des risques géologiques**, sont autorisées les habitations individuelles limitées à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que les annexes telles que prévues au d) ci-dessus. Dans ce secteur, il est fortement conseillé que les constructions nouvelles ou extensions respectent les prescriptions techniques préconisées par l'étude géologiques annexée au dossier de PLU.

### **ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Se reporter au titre 1 : Dispositions générales alinéa 11.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Se reporter au titre 1 : Dispositions générales alinéa 11.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

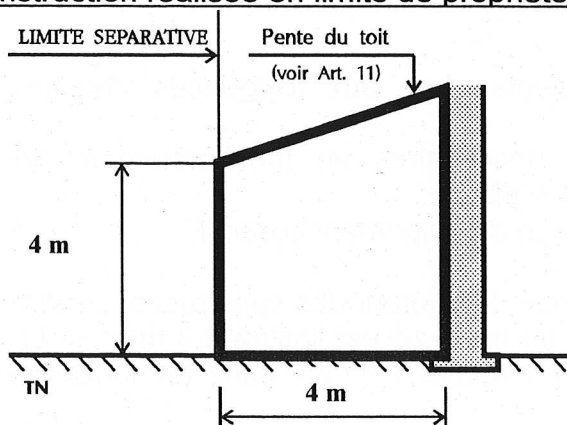
### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* gérés par un service public.

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

- a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

**b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture inférieurs à 0,60 m, ne doit se trouver à moins de 4 m de la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* gérés par un service public et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour le territoire des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du permis groupé\* valant division.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m à l'exception des débords de toitures inférieurs à 0,60 m et des piscines non couvertes.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface du tènement\*.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent et sans dépasser :

- 10 m pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 13 m pour les autres constructions.

La hauteur des constructions à usage de stationnement dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal et des constructions à usage d'annexes ne devra pas excéder 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs gérés par un service public ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Dans le secteur soumis à risque géologique, la hauteur des constructions est limitée à 8,5 mètres. La hauteur des talus de déblais ou remblais est limitée à 3 mètres. La pente des talus sera limitée à 1 H / 1 V dans le rocher sain et 3 H / 2 V dans les horizons superficiels (limons et roche altérée).

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Se reporter au titre 7.

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 % de la superficie du terrain.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.
- d) Dans les lotissements\* ou permis groupés\* valant division et les Z.A.C.\*, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# Article 11

## Commun aux zones UB, 1AU, AU, N et A

### 1. PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

#### Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

#### Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. ...

L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre, beige, rosés, conforme au nuancier déposé en mairie. Le blanc et les coloris trop proche du blanc sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les tons brun, marron, noir, bleu, jaune, vert, etc. ... sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le Département, sont interdits.

Les teintes vives et claires sont également à proscrire pour les souches de cheminées qui devront être d'une coloration en harmonie avec le reste de la toiture.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites : les couleurs pastels ou les tons bois sont seuls autorisés.

#### Mouvements de sol et talus

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les mouvements de terre seront limités à 50cm et la terre sera régalée en pente douce. Les niveaux de sols devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Ce sont les constructions qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Ceci peut être obtenu par la réalisation de murs ou de murets de soutènement adaptés à la logique architecturale des constructions.

Les buttes ou talus de terre rapportée (« taupinière ») et les enrochements sont interdits.

### Sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone.
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les enrochements sauf si ils sont liés à un aménagement hydraulique.

### Ouvertures

Pour le bâti ancien, les menuiseries seront d'aspect bois. Formes, profils et sections seront identiques à celles des fenêtres anciennes de l'immeuble.

### Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade.

La hauteur des clôtures varie en fonction du type de clôtures et suivant le lieu où elle se situe.

Les clôtures seront de type végétal. Un grillage doublé d'une haie d'essences locales champêtres variées et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Une taille uniforme est interdite. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser deux mètres, sauf émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants pour leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

**En zone UB**, à la périphérie ou dans les lotissements, elles peuvent être composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un grillage et doublé d'une haie respectant les mêmes prescriptions que précédemment.

### Sont interdits :

- les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes et portails,
- l'insertion d'objet (roues, coquillage, ...) dans la clôture.
- les styles inadaptés présentant une architecture étrangère à la région ou pastiche d'ancien.

## **2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE**

---

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Leurs couleurs notamment doivent être en harmonie avec celles du paysage bâti ou naturel existant.

### **3. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE A USAGE D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX, DE SERVICES, D'HÔTEL**

---

#### **Toitures**

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chien-assis ...) sont interdites.

Les ouvertures en toiture seront placées sur une même horizontales et axées sur les baies de la façade.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle doit (peut) être réalisée conformément à l'ancienne.

Sur les volumes annexes, une toiture plate utilisée comme terrasse peut être autorisée.

### **4. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES ET ARTISANAUX**

---

#### **Rappel des prescriptions générales**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, ...

Les couleurs des enduits, des toitures doivent être conformes au nuancier de couleurs disponible en mairie.

#### **Toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40 % dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, les toitures-terrasses ou de pente faible doivent être intégrées aux acrotères.

#### **Bardages**

En cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités foncé (brun, vert foncé, ...).



## Article 12

### **Commun aux zones Um, UA, UB, 1AU et AU**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de SHOB.
- Constructions à usage d'artisanat :
  - une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHOB de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de SHOB pour les entrepôts.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
  - Maternelle et école : 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues, au cas par cas selon l'affectation de la construction projetée.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé ci-dessus, le constructeur est tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.