
CHAPITRE 2 : ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones d'urbanisation récentes. Il s'agit d'extensions linéaires le long des voies ou d'ensembles pavillonnaires.

Elle possède diverses fonctions (équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat...) mais la fonction principale reste l'habitat.

Le bâti est plus ou moins dense, implanté généralement en retrait sur rue et au milieu de la parcelle.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- UBoap1 : secteur concerné par une OAP spécifique (commune d'Evillers)
- UBoap2s : secteur concernés par une OAP spécifique (commune de Levier) où les sous-sols sont interdits en lien avec des remontées de nappe.
- UBoap3 : secteur concernés par une OAP spécifique (commune de Levier)
- UBi : secteur où la sous-destination « industrie » est autorisée (commune du Val d'Usiers (Goux-les-Usiers))

Les secteurs soumis à « OAP sectorielle ou spécifique » ou à « OAP Secteurs de densification des dents creuses » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 3.OAP du PLUi.

Les OAP définissent notamment les pourcentages de logements collectifs et/ou conventionnés à produire en lien avec les orientations du SCoT.

Illustrations / rappels

Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m², vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.

Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil peut être porté à 40 m² en application de l'article R.421-14 du CU.

Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m².

Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R. 111-47).

Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.

RAPPEL :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Sont admises l'évolution et la mise en conformité des bâtiments d'exploitation préexistants à l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat. L'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol et sans augmentation de cheptel.
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sont admis les changements de destination, les constructions nouvelles, la réfection, l'adaptation et l'extension limitée des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas dépasser 100 m ² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations, les travaux de maintenance sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sauf exigences fonctionnelles et/ou techniques. . Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés sans
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de Culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			<p>Dans le secteur UBi, sont autorisés les changements de destination, les extensions ainsi que les constructions nouvelles.</p> <p>Dans la zone UB et les autres secteurs, sont admises la réfection, l'adaptation et l'extension limitée (elle ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante) des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.</p>
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

MODALITÉS D'URBANISATION

Pour le secteur UBoap1 (commune d'Evillers) : l'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble pouvant se faire en trois tranches.
Densité minimum : 18 logements / ha (soit 12 logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Pour le secteur UBoaps2 (commune de Levier) : l'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
Densité minimum : 40 logements / ha (soit 16 logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Pour le secteur UBoaps3 (commune de Levier) : l'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases.
Densité minimum : 35 logements / ha (soit 14 logements à créer a minima sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Les règles pour les éléments repérés au titre du L. 151-19 sont reportées dans la partie 2 du règlement "Repérage des éléments au titre du L. 151-19".

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site (voir article 5) sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions des différentes déclarations d'utilité publique (DUP).

La réglementation parasismique applicable au bâtiment est annexée au présent règlement. La réalisation d'une étude géotechnique est préconisée avant tout projet.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait gonflement des argiles, lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Les constructions devront respecter les règles établies dans le décret.

L'urbanisation ou autre aménagement est autorisé en zone d'aléa « moyen » mouvements de terrain sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique visant à mesurer la valeur des paramètres déterminants.

Dans les zones repérées sur les plans de zonage "Limitations de la constructibilité pour des raisons de risques", toute nouvelle construction est interdite. Seule la construction d'annexes aux constructions d'habitation préexistantes à l'approbation du PLUi est autorisée.

Les milieux humides repérés au titre du L.151-23 du CU ne doivent pas être dégradés. Sont admis, sous réserve de ne pas dégrader les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Par ailleurs, la traversée de ces espaces par des voies/chemins ou pour l'enfouissement des réseaux est autorisée si l'ouvrage (canalisation, ligne électrique, ...) et le mode opératoire de sa réalisation (enfouissement...) sont compatibles avec l'objectif de non dégradation ou de compensation.

En cas de projet d'aménagement au sein d'un milieu humide, une justification devra être apportée quant à l'impossibilité d'être implanté en dehors de ce dernier et un diagnostic zones humides devra être réalisé au sens défini par la réglementation, suivant les critères définis par l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié le 01/10/2009. Cette étude devra permettre de définir précisément les limites de la zone humide potentiellement présente. En cas d'absence de zone humide et d'absence démontrée d'incidence négative sur le milieu humide (modification de l'alimentation en eau, enclavement, etc.), l'aménagement pourra être autorisé.

Les espaces de zones humides et de mares repérés sur le plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou détectés à l'issue d'études spécifiques doivent être préservés. - Les mares et les zones humides avérées (délimitées suivant les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009) ne devront être ni comblées, ni drainées par principe. Aucun dépôt (y compris de terre) n'y est admis. En cas de nécessité, démontrée et justifiée, les installations, ouvrages, travaux ou activités autorisées et leur condition sont définis par le règlement du SAGE Haut-Doubs Haute-Loire.

Rappel : Le remblaiement et/ou le comblement des mares et des zones humides sont interdits.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales s'implanteront suivant l'implantation des deux constructions principales contiguës ou dans le cas d'un terrain en extrémité, suivant l'implantation des deux constructions principales situées en aval. **A**

La façade de la nouvelle construction (y compris les éléments en saillie par rapport au nu de la façade) devra s'implanter avec un recul compris entre le recul minimal de la construction contiguë la plus proche de l'alignement et le recul maximal de la construction contiguë la plus éloignée de l'alignement.

Pour des motifs de sécurité ou de qualité architecturale, une marge de plus ou moins 1 m sera acceptée.

Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas dans le cas d'une parcelle en drapeau (voir lexique).

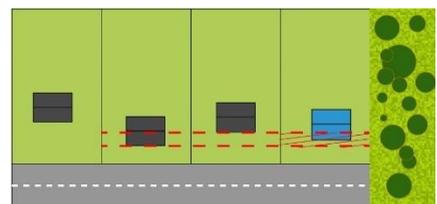
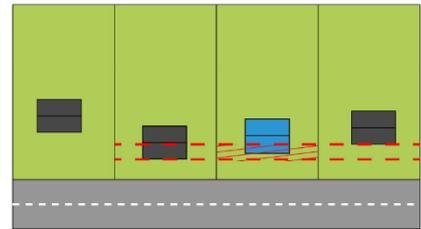
Les extensions et les annexes accolées devront s'implanter en alignement de la façade principale **ou** en recul : les constructions (annexes accolées, annexes non accolées, extensions, constructions principales dans le cadre d'une opération de densification) pourront s'implanter librement à l'arrière de la parcelle (voir définition dans le lexique). **B**

- En l'absence d'alignement, les constructions principales, les extensions et les annexes s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- En cas de parcelles concernées par des trames sur le plan graphique, les constructions devront s'implanter en respectant les trames d'implantation repérées sur les plans de zonage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement et/ techniques ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

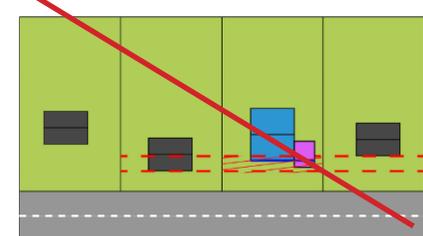
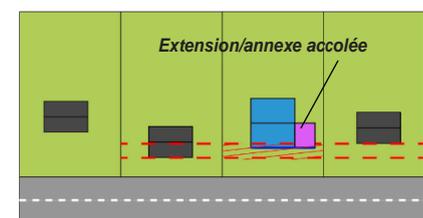
Illustrations / rappels

A



Exemples d'éléments en saillie par rapport au nu de la façade : balcon, auvent, débord de toiture, oriel.

B



La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

Article UB - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Illustrations / rappels

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m

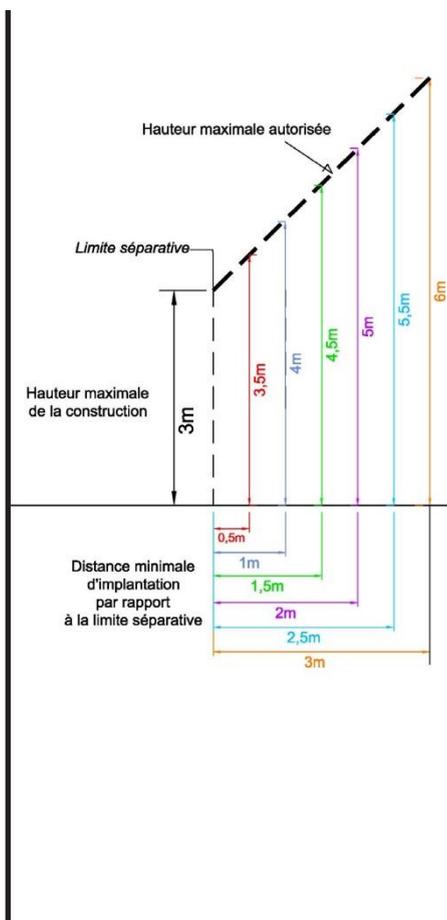
- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par **le gabarit ci-contre**.
- Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront en respectant la hauteur maximale fixée en UB-4.

Pour toutes ces règles, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement, techniques ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.



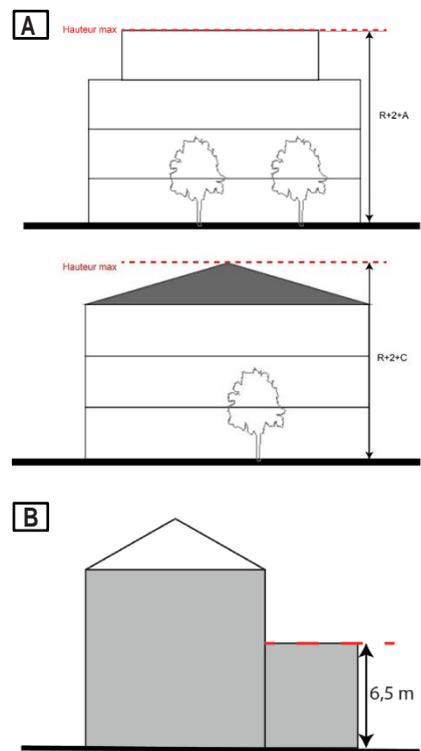
Article UB - 4 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions et les extensions présenteront une hauteur maximale ne pouvant pas dépasser le nombre de niveaux suivants : **R+2+Attique** ou **R+2+Combles** (voir lexique). **A**
- Pour les logements individuels, les toits terrasses ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 6,5 m à l'acrotère. **B**
- Dans le cas de logements en collectif ou en intermédiaire, la hauteur des toits-terrasses est limitée à R+2+Attique.
- Les annexes non accolées sont limitées à 4,5 m au faîtage.
- Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à la règle édictée ci-dessus, leurs extensions pourront être autorisées jusqu'à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 3 m vis-à-vis d'une limite séparative et auquel cas la règle ci-après s'appliquera), pour faciliter une bonne intégration architecturale.
- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UB-3.
- Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à la règle édictée précédemment, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées. La hauteur maximale autorisée sera définie soit :
 - par l'harmonie avec le bâti voisin,
 - soit R+2+A ou R+2+C et/ou 6,5 m à l'acrotère dans le cas de constructions de logements individuels jumelées.Pour toutes ces règles, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement, techniques ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

Illustrations / rappels



Rappel :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales édictées ci-contre.

Article UB - 5 : Aspect extérieur des constructions

En règle générale, les constructions/projets respecteront les principes suivants :

- Les constructions présenteront une simplicité et une compacité des formes et des volumes.
- **Les projets devront s'adapter au terrain et non l'inverse. Les enrochements sont interdits.**
- Par le traitement extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, **y compris contemporaine.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et/ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation).

TOITURES

Pour les constructions principales

- Les toits cintrés, à un pan et à quatre pans sont proscrits.
- L'aspect et la couleur des couvertures devront respecter les couvertures traditionnelles : aspect tuile vieillie rouge brun. Les teintes noires et proches sont proscrites. Seuls les toits à pans sont concernés.
- Pour les logements individuels, les toits terrasses sont uniquement autorisés dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction et sous réserve :
 - qu'ils viennent en complément de toit à pan,
 - **et** qu'ils soient accessibles depuis les parties habitables.Leur superficie est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
- Le traitement des toits terrasses privilégiera l'emploi de matériaux et de procédés de finition qualitatifs. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte ou de matériau de même nature et synthétique, seront masquées. Les gardes-corps feront l'objet d'une mise en œuvre qualitative et seront intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.
- Les systèmes de refroidissement, de chauffage, d'accès aux toitures seront intégrés pour les constructions neuves qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. Ils ne devront pas être traités avec des teintes brillantes.
- Pour la construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal, de bureau créant plus de 500 m² d'emprise au sol **et** pour les extensions et les rénovations lourdes de ces bâtiments ou parties de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500 m², il est imposé a minima l'intégration sur 30% de leur surface en toiture :
 - soit de procédés de production d'énergie renouvelable,
 - soit de système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
 - soit de tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

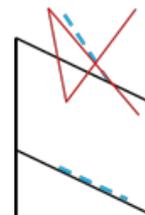
Pour les extensions et les annexes

- Les toitures des annexes non accolées présenteront deux pans joints au faîtage. Les toits cintrés, à un pan et à quatre pans sont interdits.
- Les extensions et les annexes accolées présenteront une toiture à un pan ou un toit-terrasse en appui sur le mur existant.
- L'aspect et la couleur des couvertures devront respecter les couvertures traditionnelles : aspect tuile vieillie rouge brun. Les teintes noires et proches sont proscrites. Seuls les toits à pans sont concernés.
- Pour les logements individuels, les toits terrasses sont uniquement autorisés dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction et sous réserve :
 - qu'ils viennent en complément de toit à pan,
 - **et** qu'ils soient accessibles depuis les parties habitables.Leur superficie est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
- Les couvertures des vérandas, des pergolas et des stores-pergolas devront être :
 - soit identiques à celle de la construction principale ;
 - soit vitrée (en présentant des armatures très fines) ;
 - soit dans le cas d'un store-pergola présenter des teintes dans les tons les plus proches possibles de ceux de la façade.

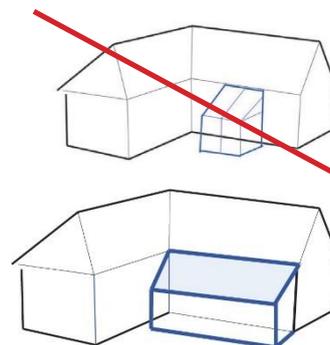
Pose de panneaux photovoltaïques et/ou thermiques

- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit (voir schéma ci-contre) sans éléments de cadres visibles.
- Ils seront implantés sur la partie basse ou haute de la toiture.
- Ils constitueront une forme groupée et rectangulaire.

Illustrations / rappels



- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes les façades (y compris les pignons, les gaines et les conduits exhaussés) et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- La teinte blanche ainsi que les teintes vives et criardes sont interdites sur toutes les façades.
- Les teintes sombres pourront être acceptées de façon limitée : elles ne pourront pas représenter plus d'1/3 de la superficie totale de la façade de la construction.
- Les enduits seront talochés, lissés ou grattés.
- Les bardages bois sont autorisés.
- L'aspect du revêtement de la construction ne pourra pas imiter des matériaux naturels.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée métallique sont interdits.
- Les extensions et les annexes accolées en imposition sur une façade doivent s'intégrer dans un souci de cohérence avec la volumétrie existante dans la façade. Ces dernières doivent constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.
- Concernant les ouvrages, installations et dispositifs visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'aux économies d'énergie (pompes à chaleur, climatisation, antennes,...), on cherchera à limiter leur impact visuel avec par exemple :
 - une mise en œuvre sur des façades non visibles depuis l'espace public (les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas concernées),
 - en masquant le dispositif par une peinture adaptée à son environnement immédiat,
 - en réalisant un écran végétal ou en mettant en place tout autre dispositif qui s'intègre dans le milieu environnant,
 - en l'intégrant dans une annexe.



PERCEMENTS

Les percements en toiture

- La localisation des ouvertures en toiture devra obéir à des principes simples :
 - éviter la multiplicité des dimensions des ouvertures,
 - espacer régulièrement les ouvertures entre elles,
 - respecter un équilibre vide/plein.
- Toute modification ou création d'ouverture en toiture implique de rechercher l'ordonnancement et la symétrie avec les ouvertures existantes en toiture et en façade.
- Si plusieurs niveaux d'ouverture en toiture sont à prévoir, privilégier les lucarnes sur un premier rang puis des châssis de toiture sur un second. Il est vivement recommandé de laisser la zone la plus proche du faîtage exempt de toutes ouvertures en toiture.

Les percements en façade

- Toute modification ou création d'ouverture en façade implique de rechercher l'ordonnancement et la symétrie avec les ouvertures existantes en toiture et en façade.
- La taille et l'aspect des ouvertures réalisées devront être en proportion avec la surface de la façade, elles devront respecter un équilibre vide/plein avec une majorité de plein.
- Les volets roulants devront être inscrits dans le tableau de la baie. En cas d'impossibilité technique, un lambrequin devra être installé pour masquer les coffres des volets. La teinte blanche est interdite.

CLÔTURES

Les clôtures, murets et haies ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.

D'autres principes pour les clôtures avec les voies et emprises publiques ou en limites séparatives pourront être admis, notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de singularisation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Les règles pour les clôtures s'appliquent dans une bande de 2 m par rapport aux limites des terrains voisins et du domaine public.

Les clôtures avec le domaine public

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 1 m et qui pourra être soit :
 - en pierre ou aspect pierre ;
 - maçonné et enduit et surmonté d'une couvertine. La couleur de l'enduit devra être dans des teintes pierre locale du beige au gris. Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres ou couleur bois naturel.L'ensemble ne pourra dépasser 1,7 m.

- D'un mur d'une hauteur plus importante, sans pouvoir dépasser 2 m, seulement dans le cas d'un prolongement d'un mur d'une hauteur équivalente ou supérieure déjà existant.
- D'une haie majoritairement composée d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,7 m.

Les haies composées d'une seule espèce de plante (thuya, cyprès, laurier cerise, chalef, laurier du Portugal...) ne sont pas recommandées à l'exception des haies de charmes, de buis, d'ifs ou de hêtres.

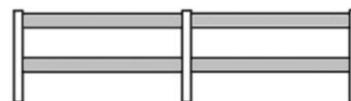
- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, un lattis bois, des lisses bois, ...) couleur bois naturel ou teint dans des tons sombre et ne pouvant pas dépasser une hauteur maximale de 1,7 m.
- D'un mur en gabion avec des armatures métalliques fines et pierres calcaires ; une attention particulière devra être apportée à la forme, la couleur et l'aspect des pierres choisies. Il ne pourra pas dépasser 1 m .

Illustrations / rappels

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau naturel de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur de ce dernier sera prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Schéma d'une lisse



Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser majoritairement des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,7 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Les clôtures avec les limites séparatives

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 2 m et qui pourra être soit :
 - en pierre ou aspect pierre ;
 - maçonné et enduit et recouvert d'une couverture. La couleur de l'enduit devra être dans des teintes pierre locale du beige au gris. Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres ou couleur bois naturel et en harmonie avec le bâti traditionnel.L'ensemble ne pourra dépasser 2 m.

- D'une haie majoritairement composée d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Les haies composées d'une seule espèce de plante (thuya, cyprès, laurier cerise, chalef, laurier du Portugal...) ne sont pas recommandées à l'exception des haies de charmes, de buis, d'ifs ou de hêtres.

- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, un lattis bois, des lisses bois, ...) couleur bois naturel ou teint dans des tons sombre et ne pouvant pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- D'un mur en gabion avec des armatures métalliques fines et pierres calcaires ; une attention particulière devra être apportée à la forme, la couleur et l'aspect des pierres choisies. Il ne pourra pas dépasser 2 m .

En limite séparative, un ou plusieurs passages pour la petite faune sont exigés ponctuellement au ras du sol.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser majoritairement des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique du sol.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur de ce dernier sera prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Article UB - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels le traitement avec des systèmes et matériaux drainant est vivement encouragé, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.
- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée (genévrier, viorne lantane, buis...).
- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.
- Les espaces repérés au titre de "Patrimoine paysager à protéger" et de "Patrimoine paysager à protéger correspondant à un espace boisé" au titre du L.151-19 du CU doivent être préservés de toute urbanisation : aucune construction ni extension ou annexe n'est autorisée.

• Les espaces repérés au titre de "Patrimoine paysager à protéger correspondant à un espace boisé" par le L.151-19 du CU ainsi que les haies et les alignements d'arbres repérés au titre du L.151-23 du CU doivent être maintenus sauf contraintes sanitaires : le dessouchage et la coupe rase sont interdits sauf contraintes sanitaires (arbres secs et dangereux) mais la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (sous réserve de déposer une déclaration préalable - raisons sanitaires ou mécaniques sauf dérogation). Une attention particulière devra être apportée si une strate arborée est présente à l'origine, alors l'abattage ne sera autorisé que si cette strate n'est pas complètement supprimée.

La suppression d'un arbre sera compensée à hauteur de 1 pour 1. Sauf pour des raisons sanitaires ou contraintes de dangers.

- Les espaces repérés au titre d'"Éléments de paysage correspondant à un espace boisé" par le L. 151-23 du CU doivent être maintenus. Seules y sont autorisées les constructions de type abri de jardin mesurant au maximum 10 m² d'emprise au sol.
- Les espaces repérés au titre d'"Éléments de paysage" par le L. 151-23 du CU doivent être préservés. Seules sont autorisées les annexes mesurant au maximum 20 m².
- Dans l'ensemble de la zone UB (hors secteurs d'OAP), une surface minimale de pleine terre doit être réservée à hauteur de 20% de la surface totale du secteur.
- Dans les secteurs d'OAP densification, une surface minimale de pleine terre doit être réservée à hauteur de 15% de la surface totale du secteur.
- Dans le secteurs UBoap1, une surface minimale de pleine terre doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale du secteur.
- Dans le secteurs UBoap2 et UBoap3, une surface minimale de pleine terre doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale du secteur.

Article UB - 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré :
 - sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation,
 - ou intégré à ces dernières.
- A l'occasion :
 - De la création de nouvelles constructions à usage de logement,
 - De l'extension de constructions existantes avec création de logements supplémentaires (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),
 - Du changement de destination de construction ou de locaux existants vers du logement,
 - De la réhabilitation ou de l'aménagement de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

-> Il est exigé 2 places de stationnement pour les véhicules (dont 1 place hors clôture si possible accessible en permanence) et 1 place de stationnement pour cycle par logement.

- Pour les autres constructions, la capacité en stationnement (véhicules, cycles) devra être adaptée aux besoins de l'activité.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de programmes mixtes comportant plusieurs destinations, la réalisation de places de stationnement pourra être mutualisée au sein d'une ou plusieurs aires de stationnements communes.
- Pour les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public mesurant plus de 500 m², ces derniers doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface :
 - des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
 - des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

La totalité de la surface des ombrières doit intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables.

Les articles L. 151-31, L. 151-33, L. 151-34, L. 151-35, L. 151-36, L. 151-36, L.152-6-1 et 2, R. 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

Il est vivement recommandé que :

- les places de stationnement pour véhicules aient une surface minimale de 20 m².
- les places de stationnement pour cycle aient une surface minimale de 1,5 m².

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UB - 8 : Accès et voirie

ACCÈS

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
- Tout terrain enclavé qui n'a pas un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, est inconstructible.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies notamment en période hivernale.
- 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 pourra être interdit.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :
 - aux usages qu'elle supporte,
 - aux opérations qu'elle dessert,
 - au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.
- Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.
- Elles doivent également permettre le cheminement sécurisé des piétons, la circulation des cycles en privilégiant le principe de voie mixte.

Article UB - 9 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

EAUX PLUVIALES

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
 - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, terrain naturel...);
 - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales) ;
 - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).
- Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain aléa moyen, fort et très fort, l'infiltration à la parcelle est interdite.

ORDURES MÉNAGÈRES

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements collectifs ou individuels doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

Article UB - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

CHAPITRE 3 : ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE accueille des équipements collectifs (collège, lycée, salle polyvalente, stade, ...).

La zone se compose des secteurs suivants :

- Le secteur UEI qui concerne l'Enclos à Septfontaines.
- Le secteur UEs qui concerne le groupe scolaire LaSalle à Levier.

Illustrations / rappels

Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m², vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.

Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil peut être porté à 40 m² en application de l'article R.421-14 du CU.

Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m².

Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R. 111-47).

Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.

RAPPEL :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			L'hébergement est uniquement autorisé sans condition particulière <u> dans le secteur UEs.</u> Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEI.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			<u> Dans le secteur UEI,</u> sont admises la réfection, l'adaptation et l'extension limitée (elle ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante) des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUi. Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEs.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE. Tout est proscrit dans les secteur UEs et UEI.
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE et dans le secteur UEs. Tout est proscrit dans le secteur UEI.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de Culte			
	Autres équipements recevant du public			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE. Tout est proscrit dans les secteurs UEs et UEI.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions sont autorisées uniquement dans le secteur UEI. Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEs.
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions des différentes déclarations d'utilité publique (DUP).

La réglementation parasismique applicable au bâtiment est annexée au présent règlement. La réalisation d'une étude géotechnique est préconisée avant tout projet.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait gonflement des argiles, lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Les constructions devront respecter les règles établies dans le décret.

L'urbanisation ou autre aménagement est autorisé en zone d'aléa « moyen » mouvements de terrain sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique visant à mesurer la valeur des paramètres déterminants.