

CHAPITRE II – ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

La zone UB correspond aux extensions récentes du village de Montbartier. Ces terrains sont équipés et par leur situation sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. Elle comporte les lieux-dits « Fourès », « Baragnon », « Cantonne », « Moulduret » et « Falbas-ouest ».

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article UB 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

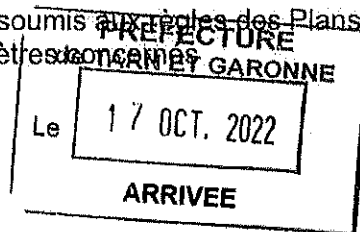
1. Les constructions industrielles, agricoles, commerciales, artisanales et les entrepôts commerciaux,
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières

Article UB 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- × Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.
- × Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
 - qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- × Les constructions d'habitation individuelle à condition qu'elles respectent les règles du Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles

- * Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres pour la voie ferrée, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
- * Toutes constructions, en bordure des ruisseaux et des fossés-mères définis dans le plan des servitudes (annexe 8-2), doivent être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
- * Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 20m²
- * Les constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés



Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article UB 3- Accès et voirie

Les accès et la voirie devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation lorsque celles-ci existent.

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

2- Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Article Ub 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a- Eaux usées

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes avec les prescriptions en vigueur et le Schéma Communal d'Assainissement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, un dispositif d'assainissement propre à l'opération pourra être réalisé.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3- Électricité-téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité et de télécommunications.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2. Implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres maximum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées communes.

Lors de la création d'un deuxième front bâti, il est imposé un retrait minimum de 6 mètres.

3. Dispositions particulières

Le garage doit être implanté à 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

Dans le cas d'une parcelle à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul

Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...), ces marges de recul peuvent être modifiées.

Pour les annexes des constructions : non réglementé

Les piscines, leurs abris et les locaux techniques ne sont pas assujettis à ces dispositions.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- o dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants n'aggravant pas l'état existant ;
- o les annexes à l'habitat (locaux non affectés au logement et non contigus

au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres sous sablière et que la partie bâtie en limite ne dépasse pas 8 10m de long.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

Article Ub 9- Emprise au sol

Néant

Article Ub 10- Hauteur maximum des constructions

1- Constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

2- Constructions existantes

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article Ub 11- Aspect extérieur

1- Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région par :

- * la simplicité et les proportions de leur volume ;
- * l'unité et la qualité des matériaux ;
- * l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

2- Façades

Le ton des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes

permettant une inscription au site environnant. La teinte blanche est proscrite.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales en harmonie avec elles.

3- Couverture

Lorsque la couverture sera en tuiles, il doit être employé des tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

4- Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration, elles devront être constituées :

- * en bordure de voie(s) publique(s) :
 - o soit par une murette d'une hauteur maximale de 1.20 mètres
 - o soit par des grilles, du grillage souple, du grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie, sur un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m. L'ensemble respectera une hauteur hors tout de 1.80 m.
 - o La murette ou le mur bahut devra être dans les mêmes tons que le bâtiment principal.
- * Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :
 - o Soit d'un grillage souple, d'un grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie d'une hauteur maxi de 1.80, doublé ou non d'une haie végétale de même hauteur.
 - o Soit d'un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m surmonté d'un grillage
 - o La hauteur de clôture est limitée à 1.80 mètre.

Article Ub 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

a - Habitations :

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple : Le calcul se fera en :

- * Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- * Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- ✓ 6 minimums situés à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✓ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

2 - Équipement hôtelier et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

3 = La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Article UB 13- Espaces libres et plantations

1 - Les plantations existantes

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Espaces libres et plantations

- × Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- × Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet