

La ZONE Ub est la partie urbaine du territoire communal de PLAIMPIED-GIVAUDINS correspondant aux abords du centre bourg, aux extensions de ce dernier, ainsi qu'au hameau de Givaudins et au quartier de « la Forêt », qui correspond au secteur Ube.

Les constructions sont implantées, principalement en retrait par rapport à l'alignement des voies.

L'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ube, est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, d'équipements et de services (école, bibliothèque, Service départemental de l'incendie et des secours, ...) et d'activités (restaurant,...).

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ub, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les constructions à usage industriel, agricole,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachés,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone.

Dans le secteur Ube, en plus des dispositions précédentes, sont interdites :

- toutes constructions à usage d'activités
- les immeubles collectifs et constructions groupées

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Ub, à l'exception du secteur Ube, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les extensions et l'aménagement d'installations classées, les constructions et les installations tels que garages ou abris pour véhicules, parkings, chaufferies, etc..., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages (stations services et ateliers de réparation pour véhicules automobiles) ou à des chaufferies,
- les dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à condition qu'ils soient à usage de l'habitation,
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.
- les aménagements et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires.

Dans le secteur Ube, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

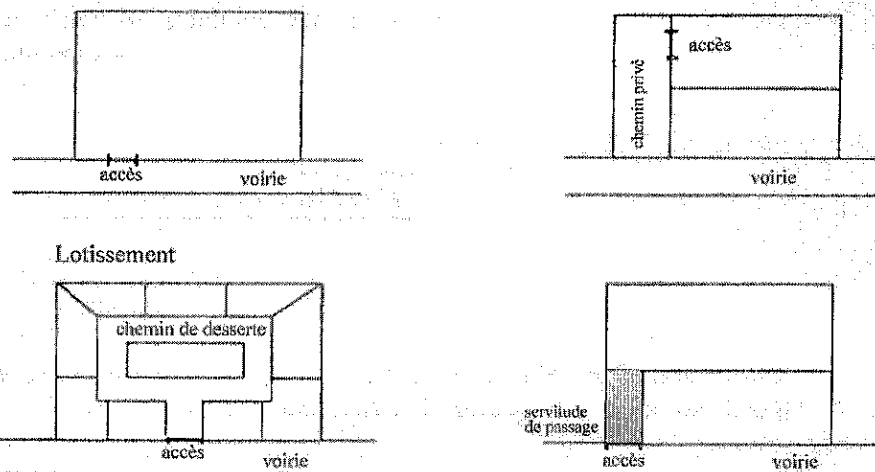
- les constructions individuelles et leurs annexes à condition qu'elles soient à usage d'habitation.
- dans les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls la réalisation d'accès véhicules, limité à un par parcelle à la date d'approbation de la présente modification (parcelles 3, 4, 5 et 6), de cheminements piétons, et les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 m au moins.



- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation. Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir au minimum 8.00 m de plateforme, toutefois des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3.50 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi tour.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, gaz et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur.

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau public d'assainissement collectif

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est possible.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

ARTICLE Ub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ub 4₂.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction devra être édifiée à au moins :
 - 5 mètres de l'alignement pour les maisons individuelles et leurs annexes ;
 - 6 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de péril, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie qui dessert la parcelle :

- Les constructions principales doivent être implantées :
 - en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite;
 - en retrait de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée,
 - dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives en application des règles précédentes devront s'adosser aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.
- Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés, en retrait, avec un minimum de 5 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.

Au delà de la bande de 20 mètres :

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite séparative ;
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur Ube, les bâtiments annexes, s'ils sont séparés des habitations, doivent être implantés à 5 mètres au moins en retrait des façades arrières des habitations.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :

Dans l'ensemble de la zone Ub, à l'exception du secteur Ube :

- 60 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 80 %, en cas de commerces ou d'activités,

Dans le secteur Ube :

- 30 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour l'ensemble des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEURS

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - **Dans l'ensemble de la zone Ub, à l'exception du secteur Ube** : 2 niveaux + comble pour l'ensemble des constructions,
 - **Dans le secteur Ube** : 1 niveau + comble,
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 mètres.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article Ua 14.
- La hauteur est limitée, pour toutes les constructions, à 8.00 mètres au faîtage dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Cas particuliers

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales à l'ensemble de la zone Ub

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.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent (dispositions particulières) peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0.60 m au dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 12%.

2. Dispositions particulières

Bâtiments principaux :

Forme et matériaux, sont interdits :

- Les baies qui ne s'inspirent pas des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles remarquables (rectangulaires et verticales), exceptées les entrées de garages, les vitrines commerciales et les baies coulissantes ;
- Les parties en sous-sol dont l'aspect est différent des parties en élévation.
- Les bâtiments isolés à une pente, visibles du domaine public ;
- Les pentes de toits inférieures à 80% ou 40° ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides en couverture ;
 - **dans le secteur Ube** : les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de la tuile ou de l'ardoise carrée.

Couleur, sont interdits :

- Les teintes dominantes plus claire que celle des enduits traditionnels (teinte naturelle dans les tons gris clair légèrement ocre).
- Les menuiseries dont la couleur n'est pas en harmonie avec les murs et la toiture, selon nuancier joint ou approchant.
- Les teintes vives ou criardes et le blanc pur.
 - **dans le secteur Ube** :
 - les enduits des murs extérieurs qui ne sont pas soit blanc cassé, soit « pierre de France »
 - l'utilisation de plus de deux teintes pour les enduits des maçonneries et les menuiseries.

Clôtures, dans l'ensemble de la zone Ub, à l'exception du secteur Ube, sont interdits :

- Les clôtures qui ne présentent pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, toutes clôtures ne respectant pas les règles suivantes :
 - un muret bas d'une hauteur maximale de 60 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage dont le niveau supérieur maximum est à 2.00 m compté à partir du sol.
- En limite séparative et sur voie privée, toutes clôtures ne respectant pas les règles suivantes, soit :
 - un mur d'une hauteur maximale de 1.50 m,

- un grillage doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Matériaux, sont interdits :

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

Dans le secteur Ube, sont interdits :

- Les clôtures sur voie publique et sur limite séparative qui ne sont pas constituées par des haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.
- Les clôtures supérieures à 1.20 m.

Portails, portes et grilles, sont interdits :

- Les portails qui ne s'intègrent pas dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portails qui ne respectent pas les teintes suivantes : soit la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint au présent règlement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux qui ne s'intègrent pas dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.

Constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins...)**Aspect et matériaux, sont interdits :**

- Les constructions annexes dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec la construction principale et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation ;

Jardins d'hiver et « vérandas », sont interdits :

- Les jardins d'hiver et « vérandas » qui n'accompagnent pas harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de teinte en harmonie avec les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit qui ne sont pas, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette ou qui ne présentent pas un effet de « coyau », c'est-à-dire une pente inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Toutes parties transparentes ou translucides en « polycarbonate » en parties verticales et celles non traitées anti-UV en parties rampantes.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,

Pour les autres constructions, en fonction de leur besoin, il sera aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existant avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minime n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**Dans l'ensemble de la zone Ub :**

- Les espaces libres de construction devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.
Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique, notamment dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

Les plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

Dans la zone Ube :

- Une bande boisée de 5.00 m minimum devra être maintenue en périphérie intérieure de la parcelle ;
- Les parties non boisées seront entretenues en pelouses avec des fleurs, plantes ou arbustes forestiers ;
- Les jardins potagers sont autorisés à condition d'être dissimulés à la vue de la route, en arrière des habitations.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 0,50 pour la construction de maisons individuelles,
- 1 pour les autres constructions admises dans la zone,

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.