

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattage d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

### **CARACTERES DE LA ZONE UB**

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle les constructions sont en ordre continu, semi continu ou discontinu. Cette zone correspond à l'extension urbaine du centre bourg.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- 1.1 - les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole,
- 1.2 - les opérations à usage d'activité,
- 1.3 - les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB 2 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets.
- 1.4 - le stationnement des caravanes,
- 1.5 - les terrains de camping,
- 1.6 - les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,
- 1.7 - les carrières.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - les installations classées à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11,

2.4 - L'extension des constructions existantes avant l'application du présent PLU.

2.5 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.5 - Bande d'accès : les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent rendre constructible que 2 habitations maximum et doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres et une longueur maximum de 50 mètres.

## 2 - VOIRIE

3.6 - La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3,50m	6m

3.7 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger ne doivent pas excéder 50 m.

Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement permettant de desservir les unités foncières mitoyennes.

3.8 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.9 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### 2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage

qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, ...) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés et entretenus par les riverains.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrains.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

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

5.1 – Sans objet

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

6.1 - Les constructions nouvelles seront implantées selon un recul maximal égal à 5 m par rapport à l'alignement, ou de toute limite s'y substituant et figurant au document graphique (marge de recul, emplacement réservé).

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine public et le domaine privé.

6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

6.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

7.1 - Sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions pourront être implantées :

- soit en ordre continu c'est à dire d'une limite séparative touchant la voie à l'autre,
- soit en ordre semi continu, contiguë à une seule des limites séparatives touchant la voie.
- soit en ordre discontinu.

Dans ces deux derniers cas, la distance de retrait au nu du mur de la construction par rapport à l'autre limite séparative touchant la voie ne pourra être inférieure à 3m.

7.2 – Au-delà de la profondeur de 16 mètres, seules les annexes isolées sont autorisées. Sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m, ses annexes isolées peuvent être implantées en limites séparatives.

7.3 - Les constructions doivent être également implantées à une distance par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égale à 5 mètres.

7.4 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

7.5 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

7.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

7.7 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être ramenée à 3 m pour les constructions en vis à vis ne comportant pas de pièce habitable.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – La surface de l'emprise totale des constructions n'est pas limitée dans la bande des 16 mètres mesurée à partir de l'alignement. Elle est limitée à 30% de la surface qui reste au-delà de la bande de 16m.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou +0,30 m du niveau du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7m à l'égout des toitures.

10.2 - La hauteur des annexes non accolées à une construction ne pourra excéder 2,50m à l'égout des toitures.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### A – Constructions Nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Lorsqu'une opération réunissant plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeuble séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent.

11.3 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et créant des transparences sur les jardins.

### B – constructions existantes

11.4 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythme verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.5 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.6 - Pour les façades anciennes en pierres, en cas de création de niveau supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivision de baies de proportion d'origine est interdite.

### C - Matériaux

11.7 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.  
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites

11.8 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de préférence de couleur pierre (dans la région, calcaire ou ocre-blanc).

## D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35%.

11.10 - les toitures à économie d'énergie (toiture terrasse végétalisée, panneaux solaires, installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,..) sont autorisées.

11.11 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

## E - Eléments en saillie

11.11 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction.

11.12 - Le caisson mécanique des volets roulants, rideaux de fer, ... doit être implanté à l'intérieur de la construction.

11.13 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.14 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

## F - Les clôtures

11.15 - Les prescriptions suivantes ne s'attachent qu'aux clôtures sur voies publiques.

11.16 - Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut, ou des lisses. La hauteur totale n'excédera pas 1,80m, mur bahut compris, dont la hauteur sera inférieure à 0,80m.

11.17 - Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2,00 et 1,00m.

11.18 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> :

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement sur la parcelle.

- pour les autres constructions, il doit être aménagé des aires de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire d'une SHON :
  - inférieure à 500m<sup>2</sup>, il est imposé un place se stationnement par 40m<sup>2</sup> de SHON,
  - supérieure à 500m<sup>2</sup>, une place par 25m<sup>2</sup> de SHON.

- pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraites : une place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premières chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les chambres supplémentaires.

Tolérance :

12.2 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement public.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces libres créés par les immeubles en retrait doivent être obligatoirement végétalisés.

13.2 - Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 véhicules.

13.3 - Les opérations d'habitation ou ensemble d'habitation devront comporter 10% d'espace libre dont 1/3 d'un seul tenant traité de façon minéralisée ou végétalisée et intégrant des aires de jeux ou espaces verts permettant la rencontre et les jeux en commun des enfants.

13.4 - Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.5 - Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, ...) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

13.6 – Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1 7° sont à protéger ou à mettre en valeur.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

14.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

14.3 - « Conformément à l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. »