

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, correspond aux hameaux et aux vagues successives d'urbanisation de la commune, enveloppant la zone centrale et constituée essentiellement par des maisons individuelles. Cette zone est réservée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

Cette zone comprend ~~deux~~ trois secteurs :

- Secteur UBa : **composé des extensions urbaines denses du village**, desservi par l'assainissement collectif
- Secteur UBb : **composé des hameaux et des extensions urbaines du village moins denses en assainissement collectif**
- Secteur ~~UBb~~ UBc desservi par l'assainissement autonome

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité des ces quartiers tout en permettant l'évolution du bâti.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux, à l'exception de celles visées à l'article UB2 ci-après :

2 :

- ▶ les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes pour engins motorisés installés à titre permanent
- ▶ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
- ▶ Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté 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
- ▶ les habitations légères de loisirs

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 :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées :

- à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)
- à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et 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. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

3. Les constructions à usage artisanal et commercial, les extensions des constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UB 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-ACCÈS

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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 fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'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, ainsi que pour les piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée
- 8 mètres de plateforme

Celles-ci devront être revêtues d'une couche de roulement.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d'au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

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.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit à l'alignement du front bâti existant
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies

Néanmoins, les aménagements et agrandissements de constructions existantes dont le retrait par rapport à l'alignement est inférieur à 3 m seront autorisés à condition que :

- le retrait existant, par rapport aux voies ne soit pas diminué

ou

- l'agrandissement soit réalisé à l'alignement

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...), ni aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 15 m de celle-ci.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

~~Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.2~~

Pour le secteur UBa : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.6.

Pour le secteur UBb : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.4.

Pour le secteur UBc : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.2.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

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

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

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 ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

~~Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.~~

~~a. Restauration et modification des constructions existantes~~

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications **et constructions nouvelles** se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faitage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

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.

► Ouvertures

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

► Les clôtures

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

~~*b. Constructions nouvelles*~~

~~Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes. Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.~~

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit.

7 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins une surface en jardin planté et gazonné afin de limiter l'imperméabilisation des sols (10% minimum de la surface de la parcelle privative).
- Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UB 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.