

## ZONE UB

### ZONE URBAINE D'EXTENSIONS RECENTES SOUS FORME DE LOTISSEMENTS

---

La zone UB correspond aux secteurs d'extension du bourg, réalisés sous formes d'opérations de lotissements, très structurées.

Le bâti est essentiellement de type pavillonnaire. Les formes urbaines se caractérisent par une implantation du bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, suivant une trame moins dense qu'en centre bourg.

Les constructions nouvelles devront être édifiées de façon à opérer une densification progressive du bâti, tout en conservant des ambiances plus aérées que dans le centre bourg.

Cette zone est en partie inondable. **Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007 pour tout projet sur la zone. Le règlement du PPRNI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- Les exhaussements de sol,
- Les plantations,...

La zone comprend également :

- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RN 23) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et leur extension.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au PLU, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurée au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **UB 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

#### **UB 3 - 2 : Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

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

#### **UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **UB 4 - 2 : Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **UB 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications**

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

## ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction principale doit être implantée en bordure d'une des voies ouvertes à la circulation qui dessert la parcelle ou avec un retrait de 5 mètres maximum.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti urbanistique le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations à condition d'être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- pour l'extension de constructions existantes, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- *lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).*

*(ajouté par modification du 29-09-2010)*

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

*Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.*

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

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

Sans objet.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

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

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UB 11-1 à UB 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des petites surfaces, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires,...).

*Les éléments de type panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétales ou autres dispositifs participant à améliorer les économies d'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable sont admis, à condition de présenter une bonne intégration paysagère.*

*(ajouté par modification du 29-09-2010)*

### **UB 11-1 : Habitations et annexes accolées**

#### **• Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

*L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte ni vive ni criarde.*

*Des teintes vives peuvent cependant être employées en façade pour des éléments ponctuels liés à l'identité de l'entreprise.*

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

## • Toitures

Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse qui pourront présenter une faible pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Les toitures tuile plate des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

### **UB 11-2 : Autres constructions (bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non laquées est interdit.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 16 m<sup>2</sup> sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Les annexes inférieures à 16 m<sup>2</sup> doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

### **UB 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser une hauteur de 50 cm en bordure du domaine public.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

*L'usage de claustras, canisses, bâches plastiques est interdit en clôture sur rue.*

*(ajouté par modification n°2 du PLU)*

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**UB 12 - 1 : Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

UB 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement *dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale*  
(ajouté par modification n°2 du PLU)
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements
- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal :  
1 place pour 250 m<sup>2</sup> de stockage  
1 place pour 100 m<sup>2</sup> d'atelier  
Des aires de livraisons et de manœuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :  
1 place par classe pour les établissements scolaire du 1<sup>er</sup> degré  
1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface hors oeuvre qu'elles occupent.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

*Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.*

*Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.  
(corrigé par modification n°2 du PLU)*

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet