

## 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 l'article L.151-19 ;
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 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 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

Il est interdit de buser les fossés ou partie de fossé à ciel ouvert sur un terrain quelle que soit sa surface.

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

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

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION 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 uniquement à usage d'activités ;
- 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 et le caravanning ;
- 1.6 – Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes ;

1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;

1.8 - Les carrières ;

1.9 – Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

## **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'intérêt collectif 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 et sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

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 constructibles que 2 habitations maximum et doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et une longueur maximale de 50 m.

## 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	5 m	8 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3,50 m	6 m

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 sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

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 et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et le règlement de service de la collectivité compétente.

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 soumise :

- ❑ Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- ❑ Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

### Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) 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 ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.9 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

4.10 - Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - 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 souterrain.

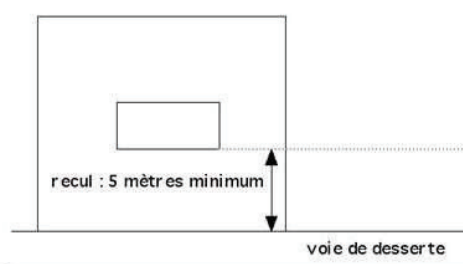
4.12 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

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

5.1 – Sans objet

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

6.1 - Les constructions nouvelles seront implantées selon un recul au moins 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. La distance à respecter est au nu du mur.



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.

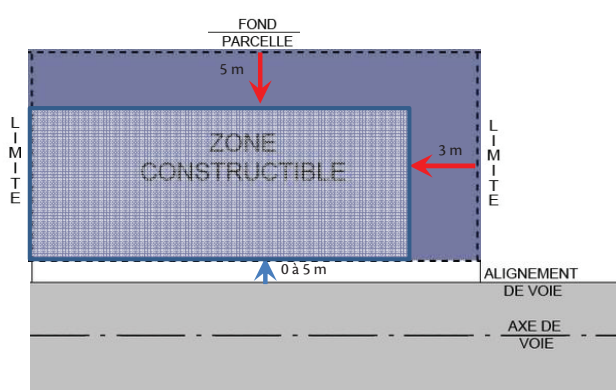
6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

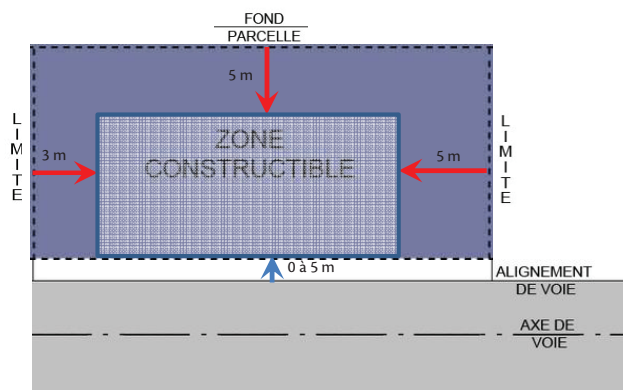
### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre semi continu ou discontinu.

7.2 – Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives restantes doivent être au minimum de 0 - 3 m - 5 m et 5 m.

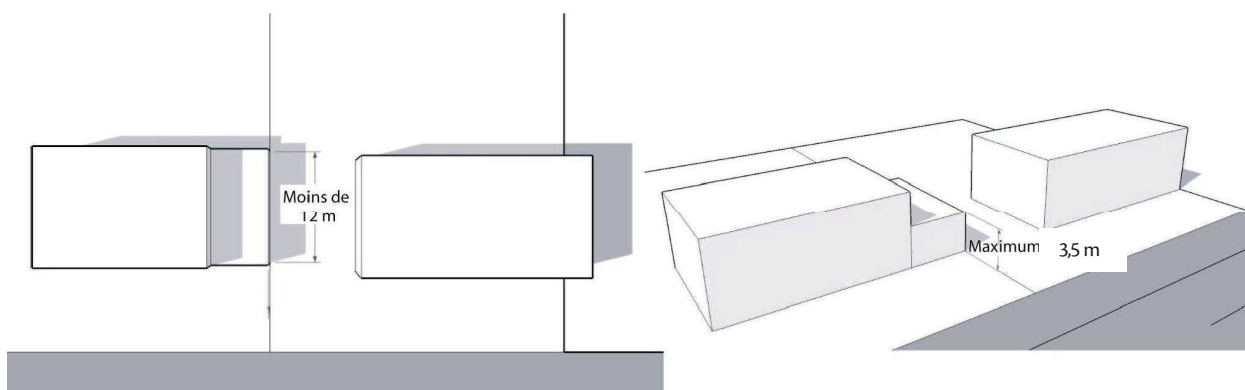


Exemple en semi continu



Exemple en discontinu

7.3 – Les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m, que la longueur maximale n'excède pas 12 m, et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur (voir lexique).



7.4 - Les annexes isolées sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50 m. Ces annexes isolées doivent être implantées en limites séparatives.

7.5 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif 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'intérêt collectif 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**

9.1 – L'emprise au sol sera de 40 % maximum.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Le radier de l'habitation sera à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou 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 et/ou d'intérêt collectif 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 réunit 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 immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et respectant une unité architecturale.

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 (rythmes verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que le volume et le 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 pierre, en cas de création de niveau supplémentaire 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.

11.8 - Les enduits doivent avoir une teinte de préférence de couleur pierre (de 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. Les tuiles seront de teinte claire (terre cuite ou vieillie, ton paillé) 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. Au minimum, 30 % de la surface totale de la toiture présentera des pentes de l'ordre de 35 %.

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

#### E - Éléments en saillie

11.12 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

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 - La clôture sur voies et emprises publiques et privées sera constituée :

- Soit de murs pleins permettant d'assurer la continuité du bâti. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m ;
- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une partie en claire-voie, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du code civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.16 - En limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

11.17 - Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

11.18 - Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

11.19 - Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,80 m et 1,20 m.

11.20 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés 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 sera conforme à la réglementation en vigueur :

- 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 surface de plancher :
  - inférieure à 500 m<sup>2</sup>, il est imposé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - supérieure à 500 m<sup>2</sup>, une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraites : une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premières chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les chambres supplémentaires.

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

13.4 - Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, ...) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales. Un espace non imperméabilisé, libre de toute construction d'une superficie de 30 % de la superficie de la parcelle doit être respecté afin de gérer l'infiltration des eaux pluviales.

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

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

14.1 - Sans objet.

### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 - Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

15.2 - Apport solaire : l'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

15.3 - Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.