

## Zone UB

### Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB recouvre les zones de développement contemporain composées essentiellement d'habitat de faible densité (maisons individuelles). On y retrouve quelques activités économiques.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles ou de l'habitat groupé.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des activités à usage artisanal et commercial non nuisibles à l'environnement urbain.»

Des éléments remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.



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

### **Sont interdites les occupations du sol ci-après**

- Les constructions à usage agricole, d'entrepôt, de dépôt, d'industrie ou d'hôtellerie,
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc.
- les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les unités foncières aménagées pour l'accueil des campeurs et des caravanes tant permanents que saisonniers
- L'ouverture de toutes carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,
- Le comblement des mares

Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement et dans les périmètres de sécurité des indices de cavités

## **ARTICLE - UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- La construction et l'extension des bâtiments à destination de commerce, d'artisanat, de bureau à condition d'être liées à l'habitation et ne pas dépasser 150 m2 de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressort pas des risques identifiés dans les secteurs inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme,

## **ARTICLE - UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE.**

### **1- Accès**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à l'unité foncière et sa desserte par les réseaux.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Le long des voiries communales, il n'est autorisé qu'un minimum d'accès sur la voie par propriété. Pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété au-delà de deux lots, n'est autorisé qu'un seul accès par lot.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## 2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

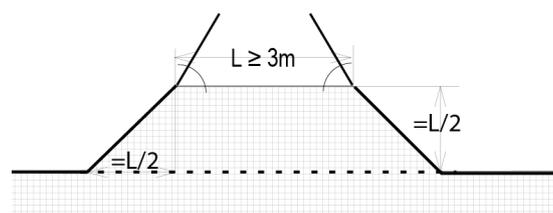
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse d'une longueur comprise entre 20 et 80 m doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Les impasses de plus de 80 m sont interdites. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait d'alignement et que les caractéristiques de la voie, notamment en terme de sécurité, le rende nécessaire, il peut être exigé que l'accès aux voies se fasse par des entrées charretières selon les dispositions suivantes :



Il peut-être imposé que :

- les nouvelles voies, quelles que soient leurs caractéristiques, soient créées dans le respect de la trame parcellaire existante.
- les nouvelles voies se raccordent aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons inscrits dans le parcellaire existant.

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

##### 1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

##### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

##### 3- Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de l'unité foncière. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction doit être raccordée au réseau des eaux pluviales s'il est existant.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un coefficient de perméabilité de 50%, correspond à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.

##### 4- Autres réseaux

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution sont enterrés.

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

Non règlementé

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

### **1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions qui s'implantent le long des voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Elles ne s'appliquent pas aux constructions qui s'implantent le long des emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès à deux constructions maximum.

Toutefois l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles de distance d'implantation peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à ces règles.

En cas de reconstruction après sinistre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publiques est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

### **2. Règles**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise publique.

#### **Saillies**

Lorsque l'implantation est à l'alignement, des éléments architecturaux et des balcons et loggias peuvent être admis en saillie par rapport au front continu ou à l'alignement sans pouvoir excéder 0,80 m.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

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

### **1. Champs d'application**

Les règles exposées ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m<sup>2</sup> (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Aussi, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, aux extensions de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante, sous réserve des dispositions ci-dessous :

- pour les extensions verticales, dans la limite de l'emprise au sol existante,
- pour les extensions horizontales, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup>,
- une extension verticale et horizontale simultanée est autorisée dans les mêmes limites.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

En cas de reconstruction après sinistre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant.

### **2. Règles**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété.

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

### **1. Champs d'application**

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

En cas de reconstruction après sinistre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant.

### **2. Règles**

Les constructions non contigües doivent être distantes d'au moins 3m.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés différemment.

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

### **1. Champs d'application**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt général.

### **2. Règles**

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50%.

Pour les annexes telles que définies dans les dispositions générale du règlement, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 10% de l'emprise au sol totale autorisée.

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

### **1. Champs d'application**

Un terrain est considéré comme pentu dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

La dalle du premier niveau (rez-de-chaussée, rez-de-jardin, sous-sol, etc.) doit être complètement située sous la cote du terrain naturel avant travaux. La règle sera appliquée par section de 20m maximum dans le sens de la pente.

### **2. Règles**

La hauteur, calculée conformément à l'article DG 8, ne peut dépasser 10m.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

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

### **1. Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

## 2. Prescriptions architecturales

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

### *a) Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits sont de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments sont peints. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'emploi des matériaux ondulés est interdit.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes sont choisies dans la gamme des ocres (jaunes, rouges, bruns..., clairs ou foncés). Le blanc et les couleurs vives peuvent être autorisés quand ils ne constituent pas la teinte principale de la construction.

### *b) Toitures*

Sont acceptées pour les constructions principales:

- Les toitures à deux pentes,
- Les toitures terrasse à conditions qu'elles soient végétalisées,
- Les toitures cintrées.

Les pentes des toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans les formes qui ont généré le caractère de l'homogénéité des toitures existantes et prendre en compte les toitures voisines.

Le long des voies publiques présentant une continuité de lignes de toitures, les toits des constructions nouvelles sont réalisés de manière à ne pas rompre cette continuité.

Les superstructures techniques, les gaines de ventilation et d'évacuation de fumée doivent être regroupées et intégrées à l'intérieur du bâtiment.

Les verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à la construction principale.

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé. Les matériaux et la teinte sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les toits auront un débord de 20 cm minimum. Dans le cas des toits à mansard le zinc est autorisé.

#### *c) Clôtures*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les propriétés doivent être obligatoirement closes en limite d'emprise publique.

Les clôtures en limite de la départementale 138, doivent être constituées de haies ou de mur pleins. Ces derniers sont réalisés avec des matériaux traditionnels locaux tels que pierre, brique, silex, torchis. Les murs de soubassement peuvent être surmontés de grille.

Les clôtures en limite des voies communales doivent être constituées de haies bocagères.

Dans les autres situations, les clôtures doivent être constituées de haies ou clôtures bois rustiques. Des parties maçonnées en matériaux traditionnels sont autorisées pour les piliers des portails.

Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les hauteurs de clôture ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

#### *d) Portails*

Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

#### *e) Locaux et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux doivent être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade.

*f) Abris de jardin*

Les abris de jardins en métal sont interdits.

*g) Citernes et stockage*

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparentes ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

*h) Systèmes d'énergie renouvelable*

*1- capteurs solaires*

Les capteurs sont proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils sont intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils doivent être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils doivent être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

*2- pompes à chaleur*

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

*3- Eoliennes*

Les éoliennes, même d'une hauteur inférieure à 12 mètres sont interdites.

**ARTICLE - UB 12 - STATIONNEMENT.**

**1. Champs d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m<sup>2</sup> (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m<sup>2</sup> (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m X 7,00m.

Au-dessus de 20 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Ces règles peuvent être adaptées en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération, d'autre part de son importance et de sa localisation par rapport aux équipements publics en matière de stationnement.

## 2. Règles

Pour les zones groupées de stationnement supérieures à 10 places il peut être exigé que 20 % de celles-ci soient réalisées en revêtement perméable.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant sur l'emprise de l'unité foncière.

### Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État :

- Construction neuve : maximum une place par logement.
- Réhabilitation, transformation ou amélioration : pas d'obligation de réaliser des places de stationnement.

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

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, houx ..... ) sauf lorsque la parcelle jouxte un corps de ferme.

Il est imposé 1 arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain libre.

### Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre pour 4 places créées. Dans la mesure du possible, les parkings doivent être végétalisés.

### Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article - UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

## **Article – UB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

## **Article – UB 16 – Infrastructures et communications électroniques**

Non règlementé